

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Autore Giuseppe, nell'Esecuzione Immobiliare 239/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico .....	76
Premessa.....	76
Lotto 1 .....	82
Descrizione .....	83
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Titolarità .....	84
Confini .....	84
Consistenza .....	84
Cronistoria Dati Catastali.....	85
Dati Catastali .....	85
Stato conservativo .....	86
Parti Comuni.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	87
Stato di occupazione .....	87
Provenienze Ventennali .....	87
Formalità pregiudizievoli .....	89
Normativa urbanistica .....	90
Regolarità edilizia .....	90
Vincoli od oneri condominiali.....	93
Lotto 2 .....	95
Descrizione .....	96
Completezza documentazione ex art. 567.....	97
Titolarità .....	97
Confini .....	97
Consistenza .....	97
Cronistoria Dati Catastali.....	98
Dati Catastali .....	98
Stato conservativo .....	99
Parti Comuni.....	99
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	99
Stato di occupazione .....	99
Provenienze Ventennali .....	99
Formalità pregiudizievoli.....	100
Normativa urbanistica.....	102
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali.....	102



Lotto 3 .....	103
Descrizione.....	104
Completezza documentazione ex art. 567 .....	105
Titolarità.....	105
Confini .....	105
Consistenza .....	105
Cronistoria Dati Catastali .....	106
Dati Catastali.....	106
Stato conservativo.....	107
Parti Comuni.....	107
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	107
Stato di occupazione .....	107
Provenienze Ventennali.....	107
Formalità pregiudizievoli.....	108
Normativa urbanistica.....	109
Regolarità edilizia.....	110
Vincoli od oneri condominiali .....	110
Lotto 4 .....	111
Descrizione.....	112
Completezza documentazione ex art. 567 .....	113
Titolarità.....	113
Confini .....	113
Consistenza .....	113
Cronistoria Dati Catastali .....	114
Dati Catastali.....	114
Stato conservativo.....	115
Parti Comuni.....	115
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	115
Stato di occupazione .....	115
Provenienze Ventennali.....	115
Formalità pregiudizievoli.....	116
Normativa urbanistica.....	117
Regolarità edilizia.....	118
Vincoli od oneri condominiali .....	118
Lotto 5 .....	119
Descrizione.....	120
Completezza documentazione ex art. 567 .....	121
Titolarità.....	121



Confini .....	121
Consistenza .....	121
Cronistoria Dati Catastali .....	122
Dati Catastali.....	122
Stato conservativo.....	123
Parti Comuni.....	123
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	123
Stato di occupazione .....	123
Provenienze Ventennali.....	123
Formalità pregiudizievoli.....	124
Normativa urbanistica.....	126
Regolarità edilizia.....	126
Vincoli od oneri condominiali .....	126
Lotto 6 .....	127
Descrizione.....	128
Completezza documentazione ex art. 567 .....	129
Titolarità.....	129
Confini .....	129
Consistenza .....	129
Cronistoria Dati Catastali .....	130
Dati Catastali.....	130
Stato conservativo.....	131
Parti Comuni.....	131
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	131
Stato di occupazione .....	131
Provenienze Ventennali.....	131
Formalità pregiudizievoli.....	132
Normativa urbanistica.....	133
Regolarità edilizia.....	134
Vincoli od oneri condominiali .....	134
Lotto 7 .....	135
Descrizione.....	136
Completezza documentazione ex art. 567 .....	137
Titolarità.....	137
Confini .....	137
Consistenza .....	137
Cronistoria Dati Catastali .....	138
Dati Catastali.....	138



Stato conservativo.....	139
Parti Comuni.....	139
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	139
Stato di occupazione .....	139
Provenienze Ventennali.....	139
Formalità pregiudizievoli.....	140
Normativa urbanistica.....	141
Regolarità edilizia.....	142
Vincoli od oneri condominiali .....	142
Lotto 8 .....	143
Descrizione.....	144
Completezza documentazione ex art. 567 .....	145
Titolarità.....	145
Confini .....	145
Consistenza .....	145
Cronistoria Dati Catastali .....	146
Dati Catastali.....	146
Stato conservativo.....	147
Parti Comuni.....	147
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	147
Stato di occupazione .....	147
Provenienze Ventennali.....	147
Formalità pregiudizievoli.....	148
Normativa urbanistica.....	149
Regolarità edilizia.....	150
Vincoli od oneri condominiali .....	150
Lotto 9 .....	151
Descrizione.....	152
Completezza documentazione ex art. 567 .....	153
Titolarità.....	153
Confini .....	153
Consistenza .....	153
Cronistoria Dati Catastali .....	154
Dati Catastali.....	154
Stato conservativo.....	155
Parti Comuni.....	155
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	155
Stato di occupazione .....	155



Provenienze Ventennali.....	155
Formalità pregiudizievoli.....	156
Normativa urbanistica.....	157
Regolarità edilizia.....	158
Vincoli od oneri condominiali.....	158
Lotto 10.....	159
Descrizione.....	160
Completezza documentazione ex art. 567.....	161
Titolarità.....	161
Confini.....	161
Consistenza.....	161
Cronistoria Dati Catastali.....	162
Dati Catastali.....	162
Stato conservativo.....	163
Parti Comuni.....	163
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	163
Stato di occupazione.....	163
Provenienze Ventennali.....	163
Formalità pregiudizievoli.....	164
Normativa urbanistica.....	166
Regolarità edilizia.....	166
Vincoli od oneri condominiali.....	166
Lotto 11.....	167
Descrizione.....	168
Completezza documentazione ex art. 567.....	169
Titolarità.....	169
Confini.....	169
Consistenza.....	169
Cronistoria Dati Catastali.....	170
Dati Catastali.....	170
Stato conservativo.....	171
Parti Comuni.....	171
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	171
Stato di occupazione.....	171
Provenienze Ventennali.....	171
Formalità pregiudizievoli.....	172
Normativa urbanistica.....	173
Regolarità edilizia.....	174



Vincoli od oneri condominiali.....	174
Lotto 12.....	175
Descrizione.....	176
Completezza documentazione ex art. 567.....	177
Titolarità.....	177
Confini .....	177
Consistenza .....	177
Cronistoria Dati Catastali.....	178
Dati Catastali.....	178
Stato conservativo.....	179
Parti Comuni.....	179
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	179
Stato di occupazione .....	179
Provenienze Ventennali.....	179
Formalità pregiudizievoli.....	180
Normativa urbanistica.....	181
Regolarità edilizia.....	182
Vincoli od oneri condominiali.....	182
Lotto 13.....	183
Descrizione.....	184
Completezza documentazione ex art. 567.....	185
Titolarità.....	185
Confini .....	185
Consistenza .....	185
Cronistoria Dati Catastali.....	186
Dati Catastali.....	186
Stato conservativo.....	187
Parti Comuni.....	187
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	187
Stato di occupazione .....	187
Provenienze Ventennali.....	187
Formalità pregiudizievoli.....	188
Normativa urbanistica.....	189
Regolarità edilizia.....	190
Vincoli od oneri condominiali.....	190
Lotto 14.....	191
Descrizione.....	192
Completezza documentazione ex art. 567.....	193



Titolarità.....	193
Confini .....	193
Consistenza .....	193
Cronistoria Dati Catastali .....	194
Dati Catastali.....	194
Stato conservativo.....	195
Parti Comuni.....	195
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	195
Stato di occupazione .....	195
Provenienze Ventennali.....	195
Formalità pregiudizievoli.....	196
Normativa urbanistica.....	197
Regolarità edilizia.....	198
Vincoli od oneri condominiali.....	198
Lotto 15.....	199
Descrizione.....	200
Completezza documentazione ex art. 567 .....	201
Titolarità.....	201
Confini .....	201
Consistenza .....	201
Cronistoria Dati Catastali .....	202
Dati Catastali.....	202
Stato conservativo.....	203
Parti Comuni.....	203
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	203
Stato di occupazione .....	203
Provenienze Ventennali.....	203
Formalità pregiudizievoli.....	204
Normativa urbanistica.....	206
Regolarità edilizia.....	206
Vincoli od oneri condominiali.....	206
Lotto 16.....	207
Descrizione.....	208
Completezza documentazione ex art. 567 .....	209
Titolarità.....	209
Confini .....	209
Consistenza .....	209
Cronistoria Dati Catastali .....	210





Dati Catastali.....	210
Stato conservativo.....	211
Parti Comuni.....	211
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	211
Stato di occupazione .....	211
Provenienze Ventennali.....	211
Formalità pregiudizievoli.....	212
Normativa urbanistica.....	214
Regolarità edilizia.....	214
Vincoli od oneri condominiali .....	214
Lotto 17.....	215
Descrizione.....	216
Completezza documentazione ex art. 567 .....	217
Titolarità.....	217
Confini .....	217
Consistenza .....	217
Cronistoria Dati Catastali .....	218
Dati Catastali.....	218
Stato conservativo.....	219
Parti Comuni.....	219
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	219
Stato di occupazione .....	219
Provenienze Ventennali.....	219
Formalità pregiudizievoli.....	220
Normativa urbanistica.....	221
Regolarità edilizia.....	222
Vincoli od oneri condominiali .....	222
Lotto 18.....	223
Descrizione.....	224
Completezza documentazione ex art. 567 .....	225
Titolarità.....	225
Confini .....	225
Consistenza .....	225
Cronistoria Dati Catastali .....	226
Dati Catastali.....	226
Stato conservativo.....	227
Parti Comuni.....	227
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	227



Stato di occupazione .....	227
Provenienze Ventennali.....	227
Formalità pregiudizievoli.....	228
Normativa urbanistica.....	229
Regolarità edilizia.....	230
Vincoli od oneri condominiali .....	230
Lotto 19.....	231
Descrizione.....	232
Completezza documentazione ex art. 567 .....	233
Titolarità.....	233
Confini .....	233
Consistenza .....	233
Cronistoria Dati Catastali .....	234
Dati Catastali.....	234
Stato conservativo.....	235
Parti Comuni.....	235
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	235
Stato di occupazione .....	235
Provenienze Ventennali.....	235
Formalità pregiudizievoli.....	236
Normativa urbanistica.....	237
Regolarità edilizia.....	238
Vincoli od oneri condominiali .....	238
Lotto 20.....	239
Descrizione.....	240
Completezza documentazione ex art. 567 .....	241
Titolarità.....	241
Confini .....	241
Consistenza .....	241
Cronistoria Dati Catastali .....	242
Dati Catastali.....	242
Stato conservativo.....	243
Parti Comuni.....	243
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	243
Stato di occupazione .....	243
Provenienze Ventennali.....	243
Formalità pregiudizievoli.....	244
Normativa urbanistica.....	245



Regolarità edilizia.....	246
Vincoli od oneri condominiali.....	246
Lotto 21.....	247
Descrizione.....	248
Completezza documentazione ex art. 567.....	249
Titolarità.....	249
Confini.....	249
Consistenza.....	249
Cronistoria Dati Catastali.....	250
Dati Catastali.....	250
Stato conservativo.....	251
Parti Comuni.....	251
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	251
Stato di occupazione.....	251
Provenienze Ventennali.....	251
Formalità pregiudizievoli.....	252
Normativa urbanistica.....	253
Regolarità edilizia.....	254
Vincoli od oneri condominiali.....	254
Lotto 22.....	255
Descrizione.....	256
Completezza documentazione ex art. 567.....	257
Titolarità.....	257
Confini.....	257
Consistenza.....	257
Cronistoria Dati Catastali.....	258
Dati Catastali.....	258
Stato conservativo.....	259
Parti Comuni.....	259
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	259
Stato di occupazione.....	259
Provenienze Ventennali.....	259
Formalità pregiudizievoli.....	260
Normativa urbanistica.....	262
Regolarità edilizia.....	262
Vincoli od oneri condominiali.....	262
Lotto 23.....	263
Descrizione.....	264



Completezza documentazione ex art. 567 .....	265
Titolarità.....	265
Confini .....	265
Consistenza .....	265
Cronistoria Dati Catastali .....	266
Dati Catastali.....	266
Stato conservativo.....	267
Parti Comuni.....	267
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	267
Stato di occupazione .....	267
Provenienze Ventennali.....	267
Formalità pregiudizievoli.....	268
Normativa urbanistica.....	269
Regolarità edilizia.....	270
Vincoli od oneri condominiali.....	270
Lotto 24.....	271
Descrizione.....	272
Completezza documentazione ex art. 567 .....	273
Titolarità.....	273
Confini .....	273
Consistenza .....	273
Cronistoria Dati Catastali .....	274
Dati Catastali.....	274
Stato conservativo.....	275
Parti Comuni.....	275
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	275
Stato di occupazione .....	275
Provenienze Ventennali.....	275
Formalità pregiudizievoli.....	276
Normativa urbanistica.....	277
Regolarità edilizia.....	278
Vincoli od oneri condominiali.....	278
Lotto 25.....	279
Descrizione.....	280
Completezza documentazione ex art. 567 .....	281
Titolarità.....	281
Confini .....	281
Consistenza .....	281



Cronistoria Dati Catastali .....	282
Dati Catastali.....	282
Stato conservativo.....	283
Parti Comuni.....	283
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	283
Stato di occupazione .....	283
Provenienze Ventennali.....	283
Formalità pregiudizievoli.....	284
Normativa urbanistica.....	285
Regolarità edilizia.....	286
Vincoli od oneri condominiali .....	286
Lotto 26.....	287
Descrizione.....	288
Completezza documentazione ex art. 567 .....	289
Titolarità.....	289
Confini .....	289
Consistenza .....	289
Cronistoria Dati Catastali .....	290
Dati Catastali.....	290
Stato conservativo.....	291
Parti Comuni.....	291
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	291
Stato di occupazione .....	291
Provenienze Ventennali.....	291
Formalità pregiudizievoli.....	292
Normativa urbanistica.....	293
Regolarità edilizia.....	294
Vincoli od oneri condominiali .....	294
Lotto 27.....	295
Descrizione.....	296
Completezza documentazione ex art. 567 .....	297
Titolarità.....	297
Confini .....	297
Consistenza .....	297
Cronistoria Dati Catastali .....	298
Dati Catastali.....	298
Stato conservativo.....	299
Parti Comuni.....	299



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	299
Stato di occupazione .....	299
Provenienze Ventennali.....	299
Formalità pregiudizievoli.....	300
Normativa urbanistica.....	301
Regolarità edilizia.....	302
Vincoli od oneri condominiali .....	302
Lotto 28.....	303
Descrizione.....	304
Completezza documentazione ex art. 567 .....	305
Titolarità.....	305
Confini .....	305
Consistenza .....	305
Cronistoria Dati Catastali .....	306
Dati Catastali.....	306
Stato conservativo.....	307
Parti Comuni.....	307
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	307
Stato di occupazione .....	307
Provenienze Ventennali.....	307
Formalità pregiudizievoli.....	308
Normativa urbanistica.....	309
Regolarità edilizia.....	310
Vincoli od oneri condominiali .....	310
Lotto 29.....	311
Descrizione.....	312
Completezza documentazione ex art. 567 .....	313
Titolarità.....	313
Confini .....	313
Consistenza .....	313
Cronistoria Dati Catastali .....	314
Dati Catastali.....	314
Stato conservativo.....	315
Parti Comuni.....	315
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	315
Stato di occupazione .....	315
Provenienze Ventennali.....	315
Formalità pregiudizievoli.....	316



Normativa urbanistica.....	317
Regolarità edilizia.....	318
Vincoli od oneri condominiali.....	318
Lotto 30.....	319
Descrizione.....	320
Completezza documentazione ex art. 567.....	321
Titolarità.....	321
Confini .....	321
Consistenza .....	321
Cronistoria Dati Catastali.....	322
Dati Catastali.....	322
Stato conservativo.....	323
Parti Comuni.....	323
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	323
Stato di occupazione .....	323
Provenienze Ventennali.....	323
Formalità pregiudizievoli.....	324
Normativa urbanistica.....	325
Regolarità edilizia.....	326
Vincoli od oneri condominiali.....	326
Lotto 31.....	327
Descrizione.....	328
Completezza documentazione ex art. 567.....	329
Titolarità.....	329
Confini .....	329
Consistenza .....	329
Cronistoria Dati Catastali.....	330
Dati Catastali.....	330
Stato conservativo.....	331
Parti Comuni.....	331
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	331
Stato di occupazione .....	331
Provenienze Ventennali.....	331
Formalità pregiudizievoli.....	332
Normativa urbanistica.....	333
Regolarità edilizia.....	334
Vincoli od oneri condominiali.....	334
Lotto 32.....	335



Descrizione.....	336
Completezza documentazione ex art. 567.....	337
Titolarità.....	337
Confini .....	337
Consistenza .....	337
Cronistoria Dati Catastali.....	338
Dati Catastali.....	338
Stato conservativo.....	339
Parti Comuni.....	339
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	339
Stato di occupazione .....	339
Provenienze Ventennali.....	340
Formalità pregiudizievoli.....	341
Normativa urbanistica.....	342
Regolarità edilizia.....	342
Vincoli od oneri condominiali.....	342
Lotto 33.....	344
Descrizione.....	345
Completezza documentazione ex art. 567.....	346
Titolarità.....	346
Confini .....	346
Consistenza .....	346
Cronistoria Dati Catastali .....	347
Dati Catastali.....	347
Stato conservativo.....	348
Parti Comuni.....	348
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	348
Stato di occupazione .....	348
Provenienze Ventennali.....	348
Formalità pregiudizievoli.....	349
Normativa urbanistica.....	351
Regolarità edilizia.....	351
Vincoli od oneri condominiali.....	351
Lotto 34.....	352
Descrizione.....	353
Completezza documentazione ex art. 567.....	354
Titolarità.....	354
Confini .....	354





Consistenza .....	354
Cronistoria Dati Catastali .....	355
Dati Catastali.....	355
Stato conservativo.....	356
Parti Comuni.....	356
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	356
Stato di occupazione .....	356
Provenienze Ventennali.....	356
Formalità pregiudizievoli.....	357
Normativa urbanistica.....	358
Regolarità edilizia.....	359
Vincoli od oneri condominiali .....	359
Lotto 35.....	360
Descrizione.....	361
Completezza documentazione ex art. 567 .....	362
Titolarità.....	362
Confini .....	362
Consistenza .....	362
Cronistoria Dati Catastali .....	363
Dati Catastali.....	363
Stato conservativo.....	364
Parti Comuni.....	364
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	364
Stato di occupazione .....	364
Provenienze Ventennali.....	364
Formalità pregiudizievoli.....	365
Normativa urbanistica.....	367
Regolarità edilizia.....	367
Vincoli od oneri condominiali .....	367
Lotto 36.....	368
Descrizione.....	369
Completezza documentazione ex art. 567 .....	370
Titolarità.....	370
Confini .....	370
Consistenza .....	370
Cronistoria Dati Catastali .....	371
Dati Catastali.....	371
Stato conservativo.....	372



Parti Comuni.....	372
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	372
Stato di occupazione .....	372
Provenienze Ventennali.....	373
Formalità pregiudizievoli.....	374
Normativa urbanistica.....	375
Regolarità edilizia.....	375
Vincoli od oneri condominiali .....	375
Lotto 37.....	377
Descrizione.....	378
Completezza documentazione ex art. 567 .....	379
Titolarità.....	379
Confini .....	379
Consistenza .....	379
Cronistoria Dati Catastali .....	380
Dati Catastali.....	380
Stato conservativo.....	381
Parti Comuni.....	381
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	381
Stato di occupazione .....	381
Provenienze Ventennali.....	381
Formalità pregiudizievoli.....	382
Normativa urbanistica.....	384
Regolarità edilizia.....	384
Vincoli od oneri condominiali .....	384
Lotto 38.....	386
Descrizione.....	387
Completezza documentazione ex art. 567 .....	388
Titolarità.....	388
Confini .....	388
Consistenza .....	388
Cronistoria Dati Catastali .....	389
Dati Catastali.....	389
Stato conservativo.....	390
Parti Comuni.....	390
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	390
Stato di occupazione .....	390
Provenienze Ventennali.....	390



Formalità pregiudizievoli.....	391
Normativa urbanistica.....	392
Regolarità edilizia.....	393
Vincoli od oneri condominiali.....	393
Lotto 39.....	394
Descrizione.....	395
Completezza documentazione ex art. 567.....	396
Titolarità.....	396
Confini .....	396
Consistenza .....	396
Cronistoria Dati Catastali .....	397
Dati Catastali.....	397
Stato conservativo.....	398
Parti Comuni.....	398
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	398
Stato di occupazione .....	398
Provenienze Ventennali.....	398
Formalità pregiudizievoli.....	399
Normativa urbanistica.....	400
Regolarità edilizia.....	401
Vincoli od oneri condominiali.....	401
Lotto 40.....	402
Descrizione.....	403
Completezza documentazione ex art. 567.....	404
Titolarità.....	404
Confini .....	404
Consistenza .....	404
Cronistoria Dati Catastali .....	405
Dati Catastali.....	405
Stato conservativo.....	406
Parti Comuni.....	406
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	406
Stato di occupazione .....	406
Provenienze Ventennali.....	406
Formalità pregiudizievoli.....	407
Normativa urbanistica.....	408
Regolarità edilizia.....	409
Vincoli od oneri condominiali.....	409



Lotto 41.....	410
Descrizione.....	411
Completezza documentazione ex art. 567.....	412
Titolarità.....	412
Confini .....	412
Consistenza .....	412
Cronistoria Dati Catastali .....	413
Dati Catastali.....	413
Stato conservativo.....	414
Parti Comuni.....	414
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	414
Stato di occupazione .....	414
Provenienze Ventennali.....	414
Formalità pregiudizievoli.....	415
Normativa urbanistica.....	417
Regolarità edilizia.....	417
Vincoli od oneri condominiali.....	417
Lotto 42.....	418
Descrizione.....	419
Completezza documentazione ex art. 567.....	420
Titolarità.....	420
Confini .....	420
Consistenza .....	420
Cronistoria Dati Catastali .....	421
Dati Catastali.....	421
Stato conservativo.....	422
Parti Comuni.....	422
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	422
Stato di occupazione .....	422
Provenienze Ventennali.....	423
Formalità pregiudizievoli.....	424
Normativa urbanistica.....	425
Regolarità edilizia.....	425
Vincoli od oneri condominiali.....	425
Lotto 43.....	427
Descrizione.....	428
Completezza documentazione ex art. 567.....	429
Titolarità.....	429



Confini .....	429
Consistenza .....	429
Cronistoria Dati Catastali .....	430
Dati Catastali.....	430
Stato conservativo.....	431
Parti Comuni.....	431
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	431
Stato di occupazione .....	431
Provenienze Ventennali.....	432
Formalità pregiudizievoli.....	433
Normativa urbanistica.....	434
Regolarità edilizia.....	434
Vincoli od oneri condominiali .....	434
Lotto 44.....	436
Descrizione.....	437
Completezza documentazione ex art. 567 .....	438
Titolarità.....	438
Confini .....	438
Consistenza .....	438
Cronistoria Dati Catastali .....	439
Dati Catastali.....	439
Stato conservativo.....	440
Parti Comuni.....	440
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	440
Stato di occupazione .....	440
Provenienze Ventennali.....	440
Formalità pregiudizievoli.....	442
Normativa urbanistica.....	443
Regolarità edilizia.....	443
Vincoli od oneri condominiali .....	443
Lotto 45.....	445
Descrizione.....	446
Completezza documentazione ex art. 567 .....	447
Titolarità.....	447
Confini .....	447
Consistenza .....	447
Cronistoria Dati Catastali .....	448
Dati Catastali.....	448



Stato conservativo.....	449
Parti Comuni.....	449
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	449
Stato di occupazione .....	449
Provenienze Ventennali.....	449
Formalità pregiudizievoli.....	450
Normativa urbanistica.....	452
Regolarità edilizia.....	452
Vincoli od oneri condominiali .....	452
Lotto 46.....	453
Descrizione.....	454
Completezza documentazione ex art. 567 .....	455
Titolarità.....	455
Confini .....	455
Consistenza .....	455
Cronistoria Dati Catastali .....	456
Dati Catastali.....	456
Stato conservativo.....	457
Parti Comuni.....	457
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	457
Stato di occupazione .....	457
Provenienze Ventennali.....	457
Formalità pregiudizievoli.....	458
Normativa urbanistica.....	460
Regolarità edilizia.....	460
Vincoli od oneri condominiali .....	460
Lotto 47 .....	462
Descrizione.....	463
Completezza documentazione ex art. 567 .....	464
Titolarità.....	464
Confini .....	464
Consistenza .....	464
Cronistoria Dati Catastali .....	465
Dati Catastali.....	465
Stato conservativo.....	466
Parti Comuni.....	466
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	466
Stato di occupazione .....	466



Provenienze Ventennali.....	466
Formalità pregiudizievoli.....	467
Normativa urbanistica.....	469
Regolarità edilizia.....	469
Vincoli od oneri condominiali.....	469
Lotto 48.....	471
Descrizione.....	472
Completezza documentazione ex art. 567.....	473
Titolarità.....	473
Confini.....	473
Consistenza.....	473
Cronistoria Dati Catastali.....	474
Dati Catastali.....	474
Stato conservativo.....	475
Parti Comuni.....	475
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	475
Stato di occupazione.....	475
Provenienze Ventennali.....	475
Formalità pregiudizievoli.....	476
Normativa urbanistica.....	477
Regolarità edilizia.....	478
Vincoli od oneri condominiali.....	478
Lotto 49.....	479
Descrizione.....	480
Completezza documentazione ex art. 567.....	481
Titolarità.....	481
Confini.....	481
Consistenza.....	481
Cronistoria Dati Catastali.....	482
Dati Catastali.....	482
Stato conservativo.....	483
Parti Comuni.....	483
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	483
Stato di occupazione.....	483
Provenienze Ventennali.....	483
Formalità pregiudizievoli.....	484
Normativa urbanistica.....	486
Regolarità edilizia.....	486



Vincoli od oneri condominiali.....	486
Lotto 50.....	487
Descrizione.....	488
Completezza documentazione ex art. 567.....	489
Titolarità.....	489
Confini.....	489
Consistenza.....	489
Cronistoria Dati Catastali.....	490
Dati Catastali.....	490
Stato conservativo.....	491
Parti Comuni.....	491
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	491
Stato di occupazione.....	491
Provenienze Ventennali.....	491
Formalità pregiudizievoli.....	492
Normativa urbanistica.....	494
Regolarità edilizia.....	494
Vincoli od oneri condominiali.....	494
Lotto 51.....	496
Descrizione.....	497
Completezza documentazione ex art. 567.....	498
Titolarità.....	498
Confini.....	498
Consistenza.....	498
Cronistoria Dati Catastali.....	499
Dati Catastali.....	499
Stato conservativo.....	500
Parti Comuni.....	500
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	500
Stato di occupazione.....	500
Provenienze Ventennali.....	501
Formalità pregiudizievoli.....	502
Normativa urbanistica.....	503
Regolarità edilizia.....	503
Vincoli od oneri condominiali.....	504
Lotto 52.....	505
Descrizione.....	506
Completezza documentazione ex art. 567.....	507





Titolarità.....	507
Confini .....	507
Consistenza .....	507
Cronistoria Dati Catastali .....	508
Dati Catastali.....	508
Stato conservativo.....	509
Parti Comuni.....	509
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	509
Stato di occupazione .....	509
Provenienze Ventennali.....	509
Formalità pregiudizievoli.....	510
Normativa urbanistica.....	512
Regolarità edilizia.....	512
Vincoli od oneri condominiali.....	512
Lotto 53.....	513
Descrizione.....	514
Completezza documentazione ex art. 567 .....	515
Titolarità.....	515
Confini .....	515
Consistenza .....	515
Cronistoria Dati Catastali .....	516
Dati Catastali.....	516
Stato conservativo.....	517
Parti Comuni.....	517
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	517
Stato di occupazione .....	517
Provenienze Ventennali.....	517
Formalità pregiudizievoli.....	518
Normativa urbanistica.....	519
Regolarità edilizia.....	520
Vincoli od oneri condominiali.....	520
Lotto 54.....	521
Descrizione.....	522
Completezza documentazione ex art. 567 .....	523
Titolarità.....	523
Confini .....	523
Consistenza .....	523
Cronistoria Dati Catastali .....	524



Dati Catastali.....	524
Stato conservativo.....	525
Parti Comuni.....	525
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	525
Stato di occupazione .....	525
Provenienze Ventennali.....	525
Formalità pregiudizievoli.....	526
Normativa urbanistica.....	527
Regolarità edilizia.....	528
Vincoli od oneri condominiali .....	528
Lotto 55.....	529
Descrizione.....	530
Completezza documentazione ex art. 567 .....	531
Titolarità.....	531
Confini .....	531
Consistenza .....	531
Cronistoria Dati Catastali .....	532
Dati Catastali.....	532
Stato conservativo.....	533
Parti Comuni.....	533
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	533
Stato di occupazione .....	533
Provenienze Ventennali.....	533
Formalità pregiudizievoli.....	534
Normativa urbanistica.....	536
Regolarità edilizia.....	536
Vincoli od oneri condominiali .....	536
Lotto 56.....	537
Descrizione.....	538
Completezza documentazione ex art. 567 .....	539
Titolarità.....	539
Confini .....	539
Consistenza .....	539
Cronistoria Dati Catastali .....	540
Dati Catastali.....	540
Stato conservativo.....	541
Parti Comuni.....	541
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	541



Stato di occupazione .....	541
Provenienze Ventennali.....	541
Formalità pregiudizievoli.....	542
Normativa urbanistica.....	543
Regolarità edilizia.....	544
Vincoli od oneri condominiali .....	544
Lotto 57.....	545
Descrizione.....	546
Completezza documentazione ex art. 567 .....	547
Titolarità.....	547
Confini .....	547
Consistenza .....	547
Cronistoria Dati Catastali .....	548
Dati Catastali.....	548
Stato conservativo.....	549
Parti Comuni.....	549
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	549
Stato di occupazione .....	549
Provenienze Ventennali.....	549
Formalità pregiudizievoli.....	550
Normativa urbanistica.....	551
Regolarità edilizia.....	552
Vincoli od oneri condominiali .....	552
Lotto 58.....	553
Descrizione.....	554
Completezza documentazione ex art. 567 .....	555
Titolarità.....	555
Confini .....	555
Consistenza .....	555
Cronistoria Dati Catastali .....	556
Dati Catastali.....	556
Stato conservativo.....	557
Parti Comuni.....	557
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	557
Stato di occupazione .....	557
Provenienze Ventennali.....	557
Formalità pregiudizievoli.....	558
Normativa urbanistica.....	559



Regolarità edilizia.....	560
Vincoli od oneri condominiali.....	560
Lotto 59.....	561
Descrizione.....	562
Completezza documentazione ex art. 567.....	563
Titolarità.....	563
Confini.....	563
Consistenza.....	563
Cronistoria Dati Catastali.....	564
Dati Catastali.....	564
Stato conservativo.....	565
Parti Comuni.....	565
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	565
Stato di occupazione.....	565
Provenienze Ventennali.....	565
Formalità pregiudizievoli.....	566
Normativa urbanistica.....	567
Regolarità edilizia.....	568
Vincoli od oneri condominiali.....	568
Lotto 60.....	569
Descrizione.....	570
Completezza documentazione ex art. 567.....	571
Titolarità.....	571
Confini.....	571
Consistenza.....	571
Cronistoria Dati Catastali.....	572
Dati Catastali.....	572
Stato conservativo.....	573
Parti Comuni.....	573
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	573
Stato di occupazione.....	573
Provenienze Ventennali.....	573
Formalità pregiudizievoli.....	574
Normativa urbanistica.....	576
Regolarità edilizia.....	576
Vincoli od oneri condominiali.....	576
Lotto 61.....	577
Descrizione.....	578



Completezza documentazione ex art. 567 .....	579
Titolarità.....	579
Confini .....	579
Consistenza .....	579
Cronistoria Dati Catastali .....	580
Dati Catastali.....	580
Stato conservativo.....	581
Parti Comuni.....	581
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	581
Stato di occupazione .....	581
Provenienze Ventennali.....	581
Formalità pregiudizievoli.....	582
Normativa urbanistica.....	584
Regolarità edilizia.....	584
Vincoli od oneri condominiali.....	584
Lotto 62.....	586
Descrizione.....	587
Completezza documentazione ex art. 567 .....	588
Titolarità.....	588
Confini .....	588
Consistenza .....	588
Cronistoria Dati Catastali .....	589
Dati Catastali.....	589
Stato conservativo.....	590
Parti Comuni.....	590
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	590
Stato di occupazione .....	590
Provenienze Ventennali.....	590
Formalità pregiudizievoli.....	592
Normativa urbanistica.....	593
Regolarità edilizia.....	593
Vincoli od oneri condominiali.....	593
Lotto 63.....	595
Descrizione.....	596
Completezza documentazione ex art. 567 .....	597
Titolarità.....	597
Confini .....	597
Consistenza .....	597



Cronistoria Dati Catastali .....	598
Dati Catastali.....	598
Stato conservativo.....	599
Parti Comuni.....	599
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	599
Stato di occupazione .....	599
Provenienze Ventennali.....	599
Formalità pregiudizievoli.....	600
Normativa urbanistica.....	602
Regolarità edilizia.....	602
Vincoli od oneri condominiali.....	602
Lotto 64.....	603
Descrizione.....	604
Completezza documentazione ex art. 567.....	605
Titolarità.....	605
Confini .....	605
Consistenza .....	605
Cronistoria Dati Catastali.....	606
Dati Catastali.....	606
Stato conservativo.....	607
Parti Comuni.....	607
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	607
Stato di occupazione .....	607
Provenienze Ventennali.....	607
Formalità pregiudizievoli.....	608
Normativa urbanistica.....	609
Regolarità edilizia.....	610
Vincoli od oneri condominiali.....	610
Lotto 65.....	611
Descrizione.....	612
Completezza documentazione ex art. 567.....	613
Titolarità.....	613
Confini .....	613
Consistenza .....	613
Cronistoria Dati Catastali .....	614
Dati Catastali.....	614
Stato conservativo.....	615
Parti Comuni.....	615



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	615
Stato di occupazione .....	615
Provenienze Ventennali.....	615
Formalità pregiudizievoli.....	616
Normativa urbanistica.....	617
Regolarità edilizia.....	618
Vincoli od oneri condominiali .....	618
Lotto 66.....	619
Descrizione.....	620
Completezza documentazione ex art. 567 .....	621
Titolarità.....	621
Confini .....	621
Consistenza .....	621
Cronistoria Dati Catastali .....	622
Dati Catastali.....	622
Stato conservativo.....	623
Parti Comuni.....	623
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	623
Stato di occupazione .....	623
Provenienze Ventennali.....	623
Formalità pregiudizievoli.....	624
Normativa urbanistica.....	626
Regolarità edilizia.....	626
Vincoli od oneri condominiali .....	626
Lotto 67 .....	627
Descrizione.....	628
Completezza documentazione ex art. 567 .....	629
Titolarità.....	629
Confini .....	629
Consistenza .....	629
Cronistoria Dati Catastali .....	630
Dati Catastali.....	630
Stato conservativo.....	631
Parti Comuni.....	631
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	631
Stato di occupazione .....	631
Provenienze Ventennali.....	631
Formalità pregiudizievoli.....	632



Normativa urbanistica.....	633
Regolarità edilizia.....	634
Vincoli od oneri condominiali.....	634
Lotto 68.....	635
Descrizione.....	636
Completezza documentazione ex art. 567.....	637
Titolarità.....	637
Confini.....	637
Consistenza.....	637
Cronistoria Dati Catastali.....	638
Dati Catastali.....	638
Stato conservativo.....	639
Parti Comuni.....	639
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	639
Stato di occupazione.....	639
Provenienze Ventennali.....	639
Formalità pregiudizievoli.....	640
Normativa urbanistica.....	641
Regolarità edilizia.....	642
Vincoli od oneri condominiali.....	642
Lotto 69.....	643
Descrizione.....	644
Completezza documentazione ex art. 567.....	645
Titolarità.....	645
Confini.....	645
Consistenza.....	645
Cronistoria Dati Catastali.....	646
Dati Catastali.....	646
Stato conservativo.....	647
Parti Comuni.....	647
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	647
Stato di occupazione.....	647
Provenienze Ventennali.....	647
Formalità pregiudizievoli.....	648
Normativa urbanistica.....	649
Regolarità edilizia.....	650
Vincoli od oneri condominiali.....	650
Lotto 70.....	651





Descrizione.....	652
Completezza documentazione ex art. 567.....	653
Titolarità.....	653
Confini .....	653
Consistenza .....	653
Cronistoria Dati Catastali.....	654
Dati Catastali.....	654
Stato conservativo.....	655
Parti Comuni.....	655
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	655
Stato di occupazione .....	655
Provenienze Ventennali.....	655
Formalità pregiudizievoli.....	656
Normativa urbanistica.....	657
Regolarità edilizia.....	658
Vincoli od oneri condominiali.....	658
Lotto 71.....	659
Descrizione.....	660
Completezza documentazione ex art. 567.....	661
Titolarità.....	661
Confini .....	661
Consistenza .....	661
Cronistoria Dati Catastali .....	662
Dati Catastali.....	662
Stato conservativo.....	663
Parti Comuni.....	663
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	663
Stato di occupazione .....	663
Provenienze Ventennali.....	663
Formalità pregiudizievoli.....	664
Normativa urbanistica.....	665
Regolarità edilizia.....	666
Vincoli od oneri condominiali.....	666
Lotto 72.....	667
Descrizione.....	668
Completezza documentazione ex art. 567.....	669
Titolarità.....	669
Confini .....	669



Consistenza .....	669
Cronistoria Dati Catastali .....	670
Dati Catastali.....	670
Stato conservativo.....	671
Parti Comuni.....	671
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	671
Stato di occupazione .....	671
Provenienze Ventennali.....	671
Formalità pregiudizievoli.....	672
Normativa urbanistica.....	674
Regolarità edilizia.....	674
Vincoli od oneri condominiali .....	674
Lotto 73.....	675
Descrizione.....	676
Completezza documentazione ex art. 567 .....	677
Titolarità.....	677
Confini .....	677
Consistenza .....	677
Cronistoria Dati Catastali .....	678
Dati Catastali.....	678
Stato conservativo.....	679
Parti Comuni.....	679
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	679
Stato di occupazione .....	679
Provenienze Ventennali.....	679
Formalità pregiudizievoli.....	680
Normativa urbanistica.....	682
Regolarità edilizia.....	682
Vincoli od oneri condominiali .....	682
Lotto 74.....	683
Descrizione.....	684
Completezza documentazione ex art. 567 .....	685
Titolarità.....	685
Confini .....	685
Consistenza .....	685
Cronistoria Dati Catastali .....	686
Dati Catastali.....	686
Stato conservativo.....	687



Parti Comuni.....	687
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	687
Stato di occupazione .....	687
Provenienze Ventennali.....	687
Formalità pregiudizievoli.....	688
Normativa urbanistica.....	690
Regolarità edilizia.....	690
Vincoli od oneri condominiali .....	690
Lotto 75.....	692
Descrizione.....	693
Completezza documentazione ex art. 567 .....	694
Titolarità.....	694
Confini .....	694
Consistenza .....	694
Cronistoria Dati Catastali .....	695
Dati Catastali.....	695
Stato conservativo.....	696
Parti Comuni.....	696
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	696
Stato di occupazione .....	696
Provenienze Ventennali.....	697
Formalità pregiudizievoli.....	698
Normativa urbanistica.....	699
Regolarità edilizia.....	699
Vincoli od oneri condominiali .....	699
Lotto 76.....	701
Descrizione.....	702
Completezza documentazione ex art. 567 .....	703
Titolarità.....	703
Confini .....	703
Consistenza .....	703
Cronistoria Dati Catastali .....	704
Dati Catastali.....	704
Stato conservativo.....	705
Parti Comuni.....	705
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	705
Stato di occupazione .....	705
Provenienze Ventennali.....	706



Formalità pregiudizievoli.....	707
Normativa urbanistica.....	708
Regolarità edilizia.....	708
Vincoli od oneri condominiali.....	708
Lotto 77.....	710
Descrizione.....	711
Completezza documentazione ex art. 567.....	712
Titolarità.....	712
Confini.....	712
Consistenza.....	712
Cronistoria Dati Catastali.....	713
Dati Catastali.....	713
Stato conservativo.....	714
Parti Comuni.....	714
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	714
Stato di occupazione.....	714
Provenienze Ventennali.....	714
Formalità pregiudizievoli.....	715
Normativa urbanistica.....	717
Regolarità edilizia.....	717
Vincoli od oneri condominiali.....	717
Lotto 78.....	718
Descrizione.....	719
Completezza documentazione ex art. 567.....	720
Titolarità.....	720
Confini.....	720
Consistenza.....	720
Cronistoria Dati Catastali.....	721
Dati Catastali.....	721
Stato conservativo.....	722
Parti Comuni.....	722
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	722
Stato di occupazione.....	722
Provenienze Ventennali.....	722
Formalità pregiudizievoli.....	723
Normativa urbanistica.....	724
Regolarità edilizia.....	725
Vincoli od oneri condominiali.....	725



Lotto 79.....	726
Descrizione.....	727
Completezza documentazione ex art. 567.....	728
Titolarità.....	728
Confini .....	728
Consistenza .....	728
Cronistoria Dati Catastali.....	729
Dati Catastali.....	729
Stato conservativo.....	730
Parti Comuni.....	730
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	730
Stato di occupazione .....	730
Provenienze Ventennali.....	730
Formalità pregiudizievoli.....	731
Normativa urbanistica.....	732
Regolarità edilizia.....	733
Vincoli od oneri condominiali.....	733
Lotto 80.....	734
Descrizione.....	735
Completezza documentazione ex art. 567.....	736
Titolarità.....	736
Confini .....	736
Consistenza .....	736
Cronistoria Dati Catastali.....	737
Dati Catastali.....	737
Patti .....	738
Stato conservativo.....	738
Parti Comuni.....	738
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	738
Stato di occupazione .....	738
Provenienze Ventennali.....	739
Formalità pregiudizievoli.....	740
Normativa urbanistica.....	741
Regolarità edilizia.....	741
Vincoli od oneri condominiali.....	742
Lotto 81.....	743
Descrizione.....	744
Completezza documentazione ex art. 567.....	745



Titolarità.....	745
Confini .....	745
Consistenza .....	745
Cronistoria Dati Catastali .....	746
Dati Catastali.....	746
Stato conservativo.....	747
Parti Comuni.....	747
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	747
Stato di occupazione .....	747
Provenienze Ventennali.....	747
Formalità pregiudizievoli.....	748
Normativa urbanistica.....	750
Regolarità edilizia.....	750
Vincoli od oneri condominiali.....	750
Lotto 82.....	751
Descrizione.....	752
Completezza documentazione ex art. 567 .....	753
Titolarità.....	753
Confini .....	753
Consistenza .....	753
Cronistoria Dati Catastali .....	754
Dati Catastali.....	754
Stato conservativo.....	755
Parti Comuni.....	755
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	755
Stato di occupazione .....	755
Provenienze Ventennali.....	755
Formalità pregiudizievoli.....	756
Normativa urbanistica.....	758
Regolarità edilizia.....	758
Vincoli od oneri condominiali.....	758
Lotto 83.....	759
Descrizione.....	760
Completezza documentazione ex art. 567 .....	761
Titolarità.....	761
Confini .....	761
Consistenza .....	761
Cronistoria Dati Catastali .....	762



Dati Catastali.....	762
Stato conservativo.....	763
Parti Comuni.....	763
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	763
Stato di occupazione .....	763
Provenienze Ventennali.....	763
Formalità pregiudizievoli.....	764
Normativa urbanistica.....	766
Regolarità edilizia.....	766
Vincoli od oneri condominiali .....	766
Lotto 84.....	767
Descrizione.....	768
Completezza documentazione ex art. 567 .....	769
Titolarità.....	769
Confini .....	769
Consistenza .....	769
Cronistoria Dati Catastali .....	770
Dati Catastali.....	770
Stato conservativo.....	771
Parti Comuni.....	771
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	771
Stato di occupazione .....	771
Provenienze Ventennali.....	771
Formalità pregiudizievoli.....	772
Normativa urbanistica.....	773
Regolarità edilizia.....	774
Vincoli od oneri condominiali .....	774
Lotto 85.....	775
Descrizione.....	776
Completezza documentazione ex art. 567 .....	777
Titolarità.....	777
Confini .....	777
Consistenza .....	777
Cronistoria Dati Catastali .....	778
Dati Catastali.....	778
Stato conservativo.....	779
Parti Comuni.....	779
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	779



Stato di occupazione .....	779
Provenienze Ventennali.....	779
Formalità pregiudizievoli.....	780
Normativa urbanistica.....	782
Regolarità edilizia.....	782
Vincoli od oneri condominiali .....	782
Lotto 86.....	783
Descrizione.....	784
Completezza documentazione ex art. 567 .....	785
Titolarità.....	785
Confini .....	785
Consistenza .....	785
Cronistoria Dati Catastali .....	786
Dati Catastali.....	786
Stato conservativo.....	787
Parti Comuni.....	787
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	787
Stato di occupazione .....	787
Provenienze Ventennali.....	787
Formalità pregiudizievoli.....	788
Normativa urbanistica.....	790
Regolarità edilizia.....	790
Vincoli od oneri condominiali .....	790
Lotto 87 .....	791
Descrizione.....	792
Completezza documentazione ex art. 567 .....	793
Titolarità.....	793
Confini .....	793
Consistenza .....	793
Cronistoria Dati Catastali .....	794
Dati Catastali.....	794
Stato conservativo.....	795
Parti Comuni.....	795
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	795
Stato di occupazione .....	795
Provenienze Ventennali.....	795
Formalità pregiudizievoli.....	796
Normativa urbanistica.....	798





Regolarità edilizia.....	798
Vincoli od oneri condominiali.....	798
Lotto 88.....	799
Descrizione.....	800
Completezza documentazione ex art. 567.....	801
Titolarità.....	801
Confini.....	801
Consistenza.....	801
Cronistoria Dati Catastali.....	802
Dati Catastali.....	802
Stato conservativo.....	803
Parti Comuni.....	803
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	803
Stato di occupazione.....	803
Provenienze Ventennali.....	803
Formalità pregiudizievoli.....	805
Normativa urbanistica.....	806
Regolarità edilizia.....	806
Vincoli od oneri condominiali.....	806
Lotto 89.....	808
Descrizione.....	809
Completezza documentazione ex art. 567.....	810
Titolarità.....	810
Confini.....	810
Consistenza.....	810
Cronistoria Dati Catastali.....	811
Dati Catastali.....	811
Stato conservativo.....	812
Parti Comuni.....	812
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	812
Stato di occupazione.....	812
Provenienze Ventennali.....	812
Formalità pregiudizievoli.....	813
Normativa urbanistica.....	815
Regolarità edilizia.....	815
Vincoli od oneri condominiali.....	815
Lotto 90.....	816
Descrizione.....	817



Completezza documentazione ex art. 567 .....	818
Titolarità.....	818
Confini .....	818
Consistenza .....	818
Cronistoria Dati Catastali .....	819
Dati Catastali.....	819
Stato conservativo.....	820
Parti Comuni.....	820
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	820
Stato di occupazione .....	820
Provenienze Ventennali.....	820
Formalità pregiudizievoli.....	822
Normativa urbanistica.....	823
Regolarità edilizia.....	823
Vincoli od oneri condominiali.....	823
Lotto 91.....	825
Descrizione.....	826
Completezza documentazione ex art. 567 .....	827
Titolarità.....	827
Confini .....	827
Consistenza .....	827
Cronistoria Dati Catastali .....	828
Dati Catastali.....	828
Stato conservativo.....	829
Parti Comuni.....	829
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	829
Stato di occupazione .....	829
Provenienze Ventennali.....	829
Formalità pregiudizievoli.....	830
Normativa urbanistica.....	831
Regolarità edilizia.....	832
Vincoli od oneri condominiali.....	832
Lotto 92.....	833
Descrizione.....	834
Completezza documentazione ex art. 567 .....	835
Titolarità.....	835
Confini .....	835
Consistenza .....	835



Cronistoria Dati Catastali.....	836
Dati Catastali.....	836
Stato conservativo.....	837
Parti Comuni.....	837
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	837
Stato di occupazione .....	837
Provenienze Ventennali.....	837
Formalità pregiudizievoli.....	838
Normativa urbanistica.....	839
Regolarità edilizia.....	840
Vincoli od oneri condominiali.....	840
Lotto 93.....	841
Descrizione.....	842
Completezza documentazione ex art. 567.....	843
Titolarità.....	843
Confini .....	843
Consistenza .....	843
Cronistoria Dati Catastali.....	844
Dati Catastali.....	844
Stato conservativo.....	845
Parti Comuni.....	845
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	845
Stato di occupazione .....	845
Provenienze Ventennali.....	845
Formalità pregiudizievoli.....	846
Normativa urbanistica.....	847
Regolarità edilizia.....	848
Vincoli od oneri condominiali.....	848
Lotto 94.....	849
Descrizione.....	850
Completezza documentazione ex art. 567.....	851
Titolarità.....	851
Confini .....	851
Consistenza .....	851
Cronistoria Dati Catastali.....	852
Dati Catastali.....	852
Stato conservativo.....	853
Parti Comuni.....	853



Caratteristiche costruttive prevalenti .....	853
Stato di occupazione .....	853
Provenienze Ventennali.....	853
Formalità pregiudizievoli.....	854
Normativa urbanistica.....	855
Regolarità edilizia.....	856
Vincoli od oneri condominiali .....	856
Lotto 95.....	857
Descrizione.....	858
Completezza documentazione ex art. 567 .....	859
Titolarità.....	859
Confini .....	859
Consistenza .....	859
Cronistoria Dati Catastali .....	860
Dati Catastali.....	860
Stato conservativo.....	861
Parti Comuni.....	861
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	861
Stato di occupazione .....	861
Provenienze Ventennali.....	861
Formalità pregiudizievoli.....	862
Normativa urbanistica.....	863
Regolarità edilizia.....	864
Vincoli od oneri condominiali .....	864
Lotto 96.....	865
Descrizione.....	866
Completezza documentazione ex art. 567 .....	867
Titolarità.....	867
Confini .....	867
Consistenza .....	867
Cronistoria Dati Catastali .....	868
Dati Catastali.....	868
Stato conservativo.....	869
Parti Comuni.....	869
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	869
Stato di occupazione .....	869
Provenienze Ventennali.....	869
Formalità pregiudizievoli.....	870



Normativa urbanistica.....	871
Regolarità edilizia.....	872
Vincoli od oneri condominiali.....	872
Lotto 97.....	873
Descrizione.....	874
Completezza documentazione ex art. 567.....	875
Titolarità.....	875
Confini.....	875
Consistenza.....	875
Cronistoria Dati Catastali.....	876
Dati Catastali.....	876
Stato conservativo.....	877
Parti Comuni.....	877
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	877
Stato di occupazione.....	877
Provenienze Ventennali.....	877
Formalità pregiudizievoli.....	878
Normativa urbanistica.....	879
Regolarità edilizia.....	880
Vincoli od oneri condominiali.....	880
Lotto 98.....	881
Descrizione.....	882
Completezza documentazione ex art. 567.....	883
Titolarità.....	883
Confini.....	883
Consistenza.....	883
Cronistoria Dati Catastali.....	884
Dati Catastali.....	884
Stato conservativo.....	885
Parti Comuni.....	885
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	885
Stato di occupazione.....	885
Provenienze Ventennali.....	885
Formalità pregiudizievoli.....	886
Normativa urbanistica.....	887
Regolarità edilizia.....	888
Vincoli od oneri condominiali.....	888
Lotto 99.....	889



Descrizione.....	890
Completezza documentazione ex art. 567.....	891
Titolarità.....	891
Confini.....	891
Consistenza.....	891
Cronistoria Dati Catastali.....	892
Dati Catastali.....	892
Stato conservativo.....	893
Parti Comuni.....	893
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	893
Stato di occupazione.....	893
Provenienze Ventennali.....	893
Formalità pregiudizievoli.....	894
Normativa urbanistica.....	895
Regolarità edilizia.....	896
Vincoli od oneri condominiali.....	896
<b>Lotto 100.....</b>	<b>897</b>
Descrizione.....	898
Completezza documentazione ex art. 567.....	899
Titolarità.....	899
Confini.....	899
Consistenza.....	899
Cronistoria Dati Catastali.....	900
Dati Catastali.....	900
Stato conservativo.....	901
Parti Comuni.....	901
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	901
Stato di occupazione.....	901
Provenienze Ventennali.....	901
Formalità pregiudizievoli.....	902
Normativa urbanistica.....	903
Regolarità edilizia.....	904
Vincoli od oneri condominiali.....	904
<b>Lotto 101.....</b>	<b>905</b>
Descrizione.....	906
Completezza documentazione ex art. 567.....	907
Titolarità.....	907
Confini.....	907



Consistenza .....	907
Cronistoria Dati Catastali .....	908
Dati Catastali.....	908
Stato conservativo.....	909
Parti Comuni.....	909
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	909
Stato di occupazione .....	909
Provenienze Ventennali.....	909
Formalità pregiudizievoli.....	910
Normativa urbanistica.....	911
Regolarità edilizia.....	912
Vincoli od oneri condominiali .....	912
Lotto 102.....	913
Descrizione.....	914
Completezza documentazione ex art. 567 .....	915
Titolarità.....	915
Confini .....	915
Consistenza .....	915
Cronistoria Dati Catastali .....	916
Dati Catastali.....	916
Stato conservativo.....	917
Parti Comuni.....	917
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	917
Stato di occupazione .....	917
Provenienze Ventennali.....	917
Formalità pregiudizievoli.....	918
Normativa urbanistica.....	919
Regolarità edilizia.....	920
Vincoli od oneri condominiali .....	920
Lotto 103.....	921
Descrizione.....	922
Completezza documentazione ex art. 567 .....	923
Titolarità.....	923
Confini .....	923
Consistenza .....	923
Cronistoria Dati Catastali .....	924
Dati Catastali.....	924
Stato conservativo.....	925



Parti Comuni.....	925
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	925
Stato di occupazione .....	925
Provenienze Ventennali.....	925
Formalità pregiudizievoli.....	926
Normativa urbanistica.....	927
Regolarità edilizia.....	928
Vincoli od oneri condominiali .....	928
Lotto 104.....	929
Descrizione.....	930
Completezza documentazione ex art. 567 .....	931
Titolarità.....	931
Confini .....	931
Consistenza .....	931
Cronistoria Dati Catastali .....	932
Dati Catastali.....	932
Stato conservativo.....	933
Parti Comuni.....	933
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	933
Stato di occupazione .....	933
Provenienze Ventennali.....	933
Formalità pregiudizievoli.....	934
Normativa urbanistica.....	935
Regolarità edilizia.....	936
Vincoli od oneri condominiali .....	936
Lotto 105.....	937
Descrizione.....	938
Completezza documentazione ex art. 567 .....	939
Titolarità.....	939
Confini .....	939
Consistenza .....	939
Cronistoria Dati Catastali .....	940
Dati Catastali.....	940
Stato conservativo.....	941
Parti Comuni.....	941
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	941
Stato di occupazione .....	941
Provenienze Ventennali.....	941





Formalità pregiudizievoli.....	942
Normativa urbanistica.....	943
Regolarità edilizia.....	944
Vincoli od oneri condominiali.....	944
Lotto 106.....	945
Descrizione.....	946
Completezza documentazione ex art. 567.....	947
Titolarità.....	947
Confini.....	947
Consistenza.....	947
Cronistoria Dati Catastali.....	948
Dati Catastali.....	948
Stato conservativo.....	949
Parti Comuni.....	949
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	949
Stato di occupazione.....	949
Provenienze Ventennali.....	949
Formalità pregiudizievoli.....	950
Normativa urbanistica.....	951
Regolarità edilizia.....	952
Vincoli od oneri condominiali.....	952
Lotto 107.....	953
Descrizione.....	954
Completezza documentazione ex art. 567.....	955
Titolarità.....	955
Confini.....	955
Consistenza.....	955
Cronistoria Dati Catastali.....	956
Dati Catastali.....	956
Stato conservativo.....	957
Parti Comuni.....	957
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	957
Stato di occupazione.....	957
Provenienze Ventennali.....	957
Formalità pregiudizievoli.....	958
Normativa urbanistica.....	959
Regolarità edilizia.....	960
Vincoli od oneri condominiali.....	960



Lotto 108.....	961
Descrizione.....	962
Completezza documentazione ex art. 567.....	963
Titolarità.....	963
Confini .....	963
Consistenza .....	963
Cronistoria Dati Catastali .....	964
Dati Catastali.....	964
Stato conservativo.....	965
Parti Comuni.....	965
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	965
Stato di occupazione .....	965
Provenienze Ventennali.....	965
Formalità pregiudizievoli.....	966
Normativa urbanistica.....	967
Regolarità edilizia.....	968
Vincoli od oneri condominiali.....	968
Lotto 109.....	969
Descrizione.....	970
Completezza documentazione ex art. 567.....	971
Titolarità.....	971
Confini .....	971
Consistenza .....	971
Cronistoria Dati Catastali .....	972
Dati Catastali.....	972
Stato conservativo.....	973
Parti Comuni.....	973
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	973
Stato di occupazione .....	973
Provenienze Ventennali.....	974
Formalità pregiudizievoli.....	975
Normativa urbanistica.....	976
Regolarità edilizia.....	976
Vincoli od oneri condominiali.....	976
Lotto 110.....	978
Descrizione.....	979
Completezza documentazione ex art. 567.....	980
Titolarità.....	980



Confini .....	980
Consistenza .....	980
Cronistoria Dati Catastali .....	981
Dati Catastali.....	981
Stato conservativo.....	982
Parti Comuni.....	982
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	982
Stato di occupazione .....	982
Provenienze Ventennali.....	982
Formalità pregiudizievoli.....	983
Normativa urbanistica.....	985
Regolarità edilizia.....	985
Vincoli od oneri condominiali .....	985
Lotto 111 .....	986
Descrizione.....	987
Completezza documentazione ex art. 567 .....	988
Titolarità.....	988
Confini .....	988
Consistenza .....	988
Cronistoria Dati Catastali .....	989
Dati Catastali.....	989
Stato conservativo.....	990
Parti Comuni.....	990
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	990
Stato di occupazione .....	990
Provenienze Ventennali.....	990
Formalità pregiudizievoli.....	991
Normativa urbanistica.....	993
Regolarità edilizia.....	993
Vincoli od oneri condominiali .....	993
Lotto 112 .....	994
Descrizione.....	995
Completezza documentazione ex art. 567 .....	996
Titolarità.....	996
Confini .....	996
Consistenza .....	996
Cronistoria Dati Catastali .....	997
Dati Catastali.....	997



Stato conservativo.....	998
Parti Comuni.....	998
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	998
Stato di occupazione .....	998
Provenienze Ventennali.....	998
Formalità pregiudizievoli.....	1000
Normativa urbanistica.....	1001
Regolarità edilizia.....	1001
Vincoli od oneri condominiali .....	1001
Lotto 113 .....	1002
Descrizione .....	1003
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1004
Titolarità.....	1004
Confini.....	1004
Consistenza.....	1004
Cronistoria Dati Catastali .....	1005
Dati Catastali.....	1005
Patti.....	1006
Stato conservativo .....	1006
Parti Comuni .....	1006
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1006
Stato di occupazione.....	1006
Provenienze Ventennali .....	1007
Formalità pregiudizievoli.....	1008
Normativa urbanistica.....	1009
Regolarità edilizia.....	1009
Vincoli od oneri condominiali .....	1009
Lotto 114 .....	1010
Descrizione .....	1011
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1012
Titolarità.....	1012
Confini.....	1012
Consistenza.....	1012
Cronistoria Dati Catastali .....	1013
Dati Catastali.....	1013
Stato conservativo .....	1014
Parti Comuni .....	1014
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1014



Stato di occupazione.....	1014
Provenienze Ventennali.....	1014
Formalità pregiudizievoli.....	1015
Normativa urbanistica.....	1017
Regolarità edilizia.....	1017
Vincoli od oneri condominiali .....	1017
Lotto 115 .....	1018
Descrizione.....	1019
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1020
Titolarità.....	1020
Confini.....	1020
Consistenza.....	1020
Cronistoria Dati Catastali .....	1021
Dati Catastali.....	1021
Stato conservativo .....	1022
Parti Comuni .....	1022
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1022
Stato di occupazione.....	1022
Provenienze Ventennali.....	1022
Formalità pregiudizievoli.....	1023
Normativa urbanistica.....	1025
Regolarità edilizia.....	1025
Vincoli od oneri condominiali .....	1025
Lotto 116 .....	1026
Descrizione.....	1027
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1028
Titolarità.....	1028
Confini.....	1028
Consistenza.....	1028
Cronistoria Dati Catastali .....	1029
Dati Catastali.....	1029
Stato conservativo .....	1030
Parti Comuni .....	1030
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1030
Stato di occupazione.....	1030
Provenienze Ventennali.....	1031
Formalità pregiudizievoli.....	1032
Normativa urbanistica.....	1033



Regolarità edilizia.....	1033
Vincoli od oneri condominiali .....	1034
Lotto 117 .....	1035
Descrizione.....	1036
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1037
Titolarità.....	1037
Confini.....	1037
Consistenza.....	1037
Cronistoria Dati Catastali .....	1038
Dati Catastali .....	1038
Stato conservativo .....	1039
Parti Comuni .....	1039
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1039
Stato di occupazione.....	1039
Provenienze Ventennali.....	1040
Formalità pregiudizievoli.....	1041
Normativa urbanistica.....	1042
Regolarità edilizia.....	1042
Vincoli od oneri condominiali .....	1042
Lotto 118 .....	1043
Descrizione.....	1044
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1045
Titolarità.....	1045
Confini.....	1045
Consistenza.....	1045
Cronistoria Dati Catastali .....	1046
Dati Catastali.....	1046
Stato conservativo .....	1047
Parti Comuni .....	1047
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1047
Stato di occupazione.....	1047
Provenienze Ventennali.....	1048
Formalità pregiudizievoli.....	1049
Normativa urbanistica.....	1050
Regolarità edilizia.....	1050
Vincoli od oneri condominiali .....	1050
Lotto 119 .....	1052
Descrizione.....	1053



Completezza documentazione ex art. 567 .....	1054
Titolarità.....	1054
Confini.....	1054
Consistenza.....	1054
Cronistoria Dati Catastali .....	1055
Dati Catastali.....	1055
Stato conservativo .....	1056
Parti Comuni .....	1056
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1056
Stato di occupazione.....	1057
Provenienze Ventennali.....	1057
Formalità pregiudizievoli.....	1058
Normativa urbanistica.....	1059
Regolarità edilizia.....	1059
Vincoli od oneri condominiali .....	1060
Lotto 120 .....	1061
Descrizione.....	1062
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1063
Titolarità.....	1063
Confini.....	1063
Consistenza.....	1063
Cronistoria Dati Catastali .....	1064
Dati Catastali.....	1064
Stato conservativo .....	1065
Parti Comuni .....	1065
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1065
Stato di occupazione.....	1065
Provenienze Ventennali.....	1065
Formalità pregiudizievoli.....	1066
Normativa urbanistica.....	1068
Regolarità edilizia.....	1068
Vincoli od oneri condominiali .....	1068
Lotto 121 .....	1069
Descrizione.....	1070
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1071
Titolarità.....	1071
Confini.....	1071
Consistenza.....	1071



Cronistoria Dati Catastali .....	1072
Dati Catastali.....	1072
Stato conservativo .....	1073
Parti Comuni .....	1073
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1073
Stato di occupazione.....	1073
Provenienze Ventennali.....	1073
Formalità pregiudizievoli.....	1075
Normativa urbanistica.....	1076
Regolarità edilizia.....	1076
Vincoli od oneri condominiali .....	1076
Lotto 122 .....	1077
Descrizione .....	1078
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1079
Titolarità.....	1079
Confini.....	1079
Consistenza.....	1079
Cronistoria Dati Catastali .....	1080
Dati Catastali.....	1080
Stato conservativo .....	1081
Parti Comuni .....	1081
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1081
Stato di occupazione.....	1081
Provenienze Ventennali.....	1082
Formalità pregiudizievoli.....	1083
Normativa urbanistica.....	1084
Regolarità edilizia.....	1084
Vincoli od oneri condominiali .....	1084
Lotto 123 .....	1086
Descrizione .....	1087
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1088
Titolarità.....	1088
Confini.....	1088
Consistenza.....	1088
Cronistoria Dati Catastali .....	1089
Dati Catastali.....	1089
Stato conservativo .....	1090
Parti Comuni .....	1090





Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1090
Stato di occupazione.....	1090
Provenienze Ventennali.....	1091
Formalità pregiudizievoli.....	1092
Normativa urbanistica.....	1093
Regolarità edilizia.....	1093
Vincoli od oneri condominiali .....	1094
Lotto 124 .....	1095
Descrizione .....	1096
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1097
Titolarità.....	1097
Confini.....	1097
Consistenza.....	1097
Cronistoria Dati Catastali .....	1098
Dati Catastali.....	1098
Stato conservativo .....	1099
Parti Comuni .....	1099
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1099
Stato di occupazione.....	1099
Provenienze Ventennali.....	1099
Formalità pregiudizievoli.....	1100
Normativa urbanistica.....	1102
Regolarità edilizia.....	1102
Vincoli od oneri condominiali .....	1102
Lotto 125 .....	1103
Descrizione .....	1104
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1105
Titolarità.....	1105
Confini.....	1105
Consistenza.....	1105
Cronistoria Dati Catastali .....	1106
Dati Catastali.....	1106
Stato conservativo .....	1107
Parti Comuni .....	1107
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1107
Stato di occupazione.....	1107
Provenienze Ventennali.....	1107
Formalità pregiudizievoli.....	1108



Normativa urbanistica.....	1110
Regolarità edilizia.....	1110
Vincoli od oneri condominiali .....	1110
Lotto 126.....	1111
Descrizione.....	1112
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1113
Titolarità.....	1113
Confini.....	1113
Consistenza.....	1113
Cronistoria Dati Catastali .....	1114
Dati Catastali.....	1114
Stato conservativo .....	1115
Parti Comuni .....	1115
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1115
Stato di occupazione.....	1115
Provenienze Ventennali.....	1115
Formalità pregiudizievoli.....	1116
Normativa urbanistica.....	1118
Regolarità edilizia.....	1118
Vincoli od oneri condominiali .....	1118
Lotto 127 .....	1120
Descrizione.....	1121
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1122
Titolarità.....	1122
Confini.....	1122
Consistenza.....	1122
Cronistoria Dati Catastali .....	1123
Dati Catastali.....	1124
Stato conservativo .....	1124
Parti Comuni .....	1124
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1124
Stato di occupazione.....	1125
Provenienze Ventennali.....	1125
Formalità pregiudizievoli.....	1126
Normativa urbanistica.....	1127
Regolarità edilizia.....	1127
Vincoli od oneri condominiali .....	1128
Lotto 128.....	1129



Descrizione .....	1130
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1131
Titolarità .....	1131
Confini .....	1131
Consistenza .....	1131
Cronistoria Dati Catastali .....	1132
Dati Catastali .....	1132
Stato conservativo .....	1133
Parti Comuni .....	1133
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1133
Stato di occupazione .....	1133
Provenienze Ventennali .....	1134
Formalità pregiudizievoli .....	1135
Normativa urbanistica .....	1136
Regolarità edilizia .....	1136
Vincoli od oneri condominiali .....	1136
<b>Lotto 129 .....</b>	<b>1138</b>
Descrizione .....	1139
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1140
Titolarità .....	1140
Confini .....	1140
Consistenza .....	1140
Cronistoria Dati Catastali .....	1141
Dati Catastali .....	1141
Stato conservativo .....	1142
Parti Comuni .....	1142
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1142
Stato di occupazione .....	1142
Provenienze Ventennali .....	1142
Formalità pregiudizievoli .....	1143
Normativa urbanistica .....	1145
Regolarità edilizia .....	1145
Vincoli od oneri condominiali .....	1145
<b>Lotto 130 .....</b>	<b>1146</b>
Descrizione .....	1147
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1148
Titolarità .....	1148
Confini .....	1148



Consistenza.....	1148
Cronistoria Dati Catastali .....	1149
Dati Catastali.....	1149
Stato conservativo .....	1150
Parti Comuni .....	1150
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1150
Stato di occupazione.....	1150
Provenienze Ventennali.....	1150
Formalità pregiudizievoli.....	1152
Normativa urbanistica.....	1153
Regolarità edilizia.....	1153
Vincoli od oneri condominiali .....	1153
Lotto 131 .....	1154
Descrizione .....	1155
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1156
Titolarità.....	1156
Confini.....	1156
Consistenza.....	1156
Cronistoria Dati Catastali .....	1157
Dati Catastali.....	1157
Stato conservativo .....	1158
Parti Comuni .....	1158
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1158
Stato di occupazione.....	1158
Provenienze Ventennali.....	1158
Formalità pregiudizievoli.....	1159
Normativa urbanistica.....	1161
Regolarità edilizia.....	1161
Vincoli od oneri condominiali .....	1161
Lotto 132 .....	1162
Descrizione .....	1163
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1164
Titolarità.....	1164
Confini.....	1164
Consistenza.....	1164
Cronistoria Dati Catastali .....	1165
Dati Catastali.....	1165
Stato conservativo .....	1166



Parti Comuni .....	1166
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1166
Stato di occupazione.....	1166
Provenienze Ventennali.....	1167
Formalità pregiudizievoli.....	1168
Normativa urbanistica.....	1169
Regolarità edilizia.....	1169
Vincoli od oneri condominiali .....	1169
Lotto 133 .....	1170
Descrizione .....	1171
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1172
Titolarità.....	1172
Confini.....	1172
Consistenza.....	1172
Cronistoria Dati Catastali .....	1173
Dati Catastali.....	1173
Stato conservativo .....	1174
Parti Comuni.....	1174
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1174
Stato di occupazione.....	1174
Provenienze Ventennali.....	1174
Formalità pregiudizievoli.....	1175
Normativa urbanistica.....	1177
Regolarità edilizia.....	1177
Vincoli od oneri condominiali .....	1177
Lotto 134 .....	1178
Descrizione .....	1179
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1180
Titolarità.....	1180
Confini.....	1180
Consistenza.....	1180
Cronistoria Dati Catastali .....	1181
Dati Catastali.....	1181
Stato conservativo .....	1182
Parti Comuni.....	1182
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1182
Stato di occupazione.....	1182
Provenienze Ventennali.....	1183



Formalità pregiudizievoli.....	1184
Normativa urbanistica.....	1185
Regolarità edilizia.....	1185
Vincoli od oneri condominiali .....	1185
Lotto 135.....	1187
Descrizione.....	1188
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1189
Titolarità.....	1189
Confini.....	1189
Consistenza.....	1189
Cronistoria Dati Catastali .....	1190
Dati Catastali.....	1190
Stato conservativo .....	1191
Parti Comuni .....	1191
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1191
Stato di occupazione.....	1191
Provenienze Ventennali.....	1191
Formalità pregiudizievoli.....	1193
Normativa urbanistica.....	1194
Regolarità edilizia.....	1194
Vincoli od oneri condominiali .....	1194
Lotto 136.....	1195
Descrizione.....	1196
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1197
Titolarità.....	1197
Confini.....	1197
Consistenza.....	1197
Cronistoria Dati Catastali .....	1198
Dati Catastali.....	1198
Stato conservativo .....	1199
Parti Comuni .....	1199
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1199
Stato di occupazione.....	1199
Provenienze Ventennali.....	1199
Formalità pregiudizievoli.....	1200
Normativa urbanistica.....	1202
Regolarità edilizia.....	1202
Vincoli od oneri condominiali .....	1202



Lotto 137 .....	1203
Descrizione .....	1204
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1205
Titolarità .....	1205
Confini.....	1205
Consistenza.....	1205
Cronistoria Dati Catastali .....	1206
Dati Catastali .....	1206
Stato conservativo .....	1207
Parti Comuni .....	1207
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1207
Stato di occupazione.....	1207
Provenienze Ventennali.....	1208
Formalità pregiudizievoli.....	1209
Normativa urbanistica.....	1210
Regolarità edilizia.....	1210
Vincoli od oneri condominiali .....	1211
Lotto 138 .....	1212
Descrizione .....	1213
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1214
Titolarità .....	1214
Confini.....	1214
Consistenza.....	1214
Cronistoria Dati Catastali .....	1215
Dati Catastali .....	1215
Stato conservativo .....	1216
Parti Comuni .....	1216
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1216
Stato di occupazione.....	1216
Provenienze Ventennali.....	1217
Formalità pregiudizievoli.....	1218
Normativa urbanistica.....	1219
Regolarità edilizia.....	1219
Vincoli od oneri condominiali .....	1220
Lotto 139 .....	1221
Descrizione .....	1222
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1223
Titolarità.....	1223



Confini.....	1223
Consistenza.....	1223
Cronistoria Dati Catastali .....	1224
Dati Catastali.....	1224
Stato conservativo .....	1225
Parti Comuni .....	1225
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1225
Stato di occupazione.....	1225
Provenienze Ventennali.....	1226
Formalità pregiudizievoli.....	1227
Normativa urbanistica.....	1228
Regolarità edilizia.....	1228
Vincoli od oneri condominiali .....	1228
Lotto 140 .....	1230
Descrizione.....	1231
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1232
Titolarità.....	1232
Confini.....	1232
Consistenza.....	1232
Cronistoria Dati Catastali .....	1233
Dati Catastali.....	1233
Stato conservativo .....	1234
Parti Comuni .....	1234
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1234
Stato di occupazione.....	1234
Provenienze Ventennali.....	1234
Formalità pregiudizievoli.....	1235
Normativa urbanistica.....	1237
Regolarità edilizia.....	1237
Vincoli od oneri condominiali .....	1237
Lotto 141 .....	1238
Descrizione.....	1239
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1240
Titolarità.....	1240
Confini.....	1240
Consistenza.....	1240
Cronistoria Dati Catastali .....	1241
Dati Catastali.....	1241





Stato conservativo .....	1242
Parti Comuni .....	1242
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1242
Stato di occupazione.....	1242
Provenienze Ventennali.....	1242
Formalità pregiudizievoli.....	1244
Normativa urbanistica.....	1245
Regolarità edilizia.....	1245
Vincoli od oneri condominiali .....	1245
Lotto 142 .....	1246
Descrizione .....	1247
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1248
Titolarità.....	1248
Confini.....	1248
Consistenza.....	1248
Cronistoria Dati Catastali .....	1249
Dati Catastali.....	1249
Stato conservativo .....	1250
Parti Comuni.....	1250
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1250
Stato di occupazione.....	1250
Provenienze Ventennali.....	1250
Formalità pregiudizievoli.....	1251
Normativa urbanistica.....	1253
Regolarità edilizia.....	1253
Vincoli od oneri condominiali .....	1253
Lotto 143 .....	1254
Descrizione .....	1255
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1256
Titolarità.....	1256
Confini.....	1256
Consistenza.....	1256
Cronistoria Dati Catastali .....	1257
Dati Catastali.....	1257
Stato conservativo .....	1258
Parti Comuni.....	1258
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1258
Stato di occupazione.....	1258



Provenienze Ventennali.....	1258
Formalità pregiudizievoli.....	1259
Normativa urbanistica.....	1261
Regolarità edilizia.....	1261
Vincoli od oneri condominiali .....	1261
Lotto 144.....	1262
Descrizione.....	1263
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1264
Titolarità.....	1264
Confini.....	1264
Consistenza.....	1264
Cronistoria Dati Catastali .....	1265
Dati Catastali.....	1265
Stato conservativo .....	1266
Parti Comuni .....	1266
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1266
Stato di occupazione.....	1266
Provenienze Ventennali.....	1266
Formalità pregiudizievoli.....	1267
Normativa urbanistica.....	1269
Regolarità edilizia.....	1269
Vincoli od oneri condominiali .....	1269
Lotto 145.....	1270
Descrizione.....	1271
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1272
Titolarità.....	1272
Confini.....	1272
Consistenza.....	1272
Cronistoria Dati Catastali .....	1273
Dati Catastali.....	1273
Stato conservativo .....	1274
Parti Comuni .....	1274
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1274
Stato di occupazione.....	1274
Provenienze Ventennali.....	1275
Formalità pregiudizievoli.....	1276
Normativa urbanistica.....	1277
Regolarità edilizia.....	1277



Vincoli od oneri condominiali .....	1277
Lotto 146 .....	1278
Descrizione .....	1279
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1280
Titolarità .....	1280
Confini.....	1280
Consistenza.....	1280
Cronistoria Dati Catastali .....	1281
Dati Catastali .....	1281
Stato conservativo .....	1282
Parti Comuni .....	1282
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1282
Stato di occupazione.....	1282
Provenienze Ventennali.....	1282
Formalità pregiudizievoli.....	1283
Normativa urbanistica.....	1285
Regolarità edilizia.....	1285
Vincoli od oneri condominiali .....	1285
Lotto 147 .....	1286
Descrizione .....	1287
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1288
Titolarità .....	1288
Confini.....	1288
Consistenza.....	1288
Cronistoria Dati Catastali .....	1289
Dati Catastali.....	1289
Stato conservativo .....	1290
Parti Comuni .....	1290
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1290
Stato di occupazione.....	1290
Provenienze Ventennali.....	1290
Formalità pregiudizievoli.....	1291
Normativa urbanistica.....	1293
Regolarità edilizia.....	1293
Vincoli od oneri condominiali .....	1293
Lotto 148 .....	1294
Descrizione .....	1295
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1296



Titolarità.....	1296
Confini.....	1296
Consistenza.....	1296
Cronistoria Dati Catastali .....	1297
Dati Catastali.....	1297
Stato conservativo .....	1298
Parti Comuni .....	1298
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1298
Stato di occupazione.....	1298
Provenienze Ventennali.....	1298
Formalità pregiudizievoli.....	1299
Normativa urbanistica.....	1301
Regolarità edilizia.....	1301
Vincoli od oneri condominiali .....	1301
Lotto 149 .....	1302
Descrizione .....	1303
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1304
Titolarità.....	1304
Confini.....	1304
Consistenza.....	1304
Cronistoria Dati Catastali .....	1305
Dati Catastali.....	1305
Stato conservativo .....	1306
Parti Comuni .....	1306
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1306
Stato di occupazione.....	1306
Provenienze Ventennali.....	1306
Formalità pregiudizievoli.....	1307
Normativa urbanistica.....	1309
Regolarità edilizia.....	1309
Vincoli od oneri condominiali .....	1309
Lotto 150 .....	1310
Descrizione .....	1311
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1312
Titolarità.....	1312
Confini.....	1312
Consistenza.....	1312
Cronistoria Dati Catastali .....	1313



Dati Catastali.....	1313
Stato conservativo .....	1314
Parti Comuni .....	1314
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1314
Stato di occupazione.....	1314
Provenienze Ventennali.....	1315
Formalità pregiudizievoli.....	1316
Normativa urbanistica.....	1317
Regolarità edilizia.....	1317
Vincoli od oneri condominiali .....	1317
Lotto 151 .....	1319
Descrizione .....	1320
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1321
Titolarità.....	1321
Confini.....	1321
Consistenza.....	1321
Cronistoria Dati Catastali .....	1322
Dati Catastali.....	1323
Stato conservativo .....	1323
Parti Comuni .....	1323
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1323
Stato di occupazione.....	1324
Provenienze Ventennali.....	1324
Formalità pregiudizievoli.....	1325
Normativa urbanistica.....	1326
Regolarità edilizia.....	1326
Vincoli od oneri condominiali .....	1327
Lotto 152 .....	1328
Descrizione .....	1329
Completezza documentazione ex art. 567 .....	1330
Titolarità.....	1330
Confini.....	1330
Consistenza.....	1330
Cronistoria Dati Catastali .....	1331
Dati Catastali.....	1331
Stato conservativo .....	1332
Parti Comuni .....	1332
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1332



Stato di occupazione.....	1332
Provenienze Ventennali.....	1332
Formalità pregiudizievoli.....	1333
Normativa urbanistica.....	1335
Regolarità edilizia.....	1335
Vincoli od oneri condominiali.....	1335
Lotto 153.....	1337
Descrizione.....	1338
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1338
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1339
Completezza documentazione ex art. 567.....	1340
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1340
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1340
Titolarità.....	1340
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1340
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1340
Confini.....	1340
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1340
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1341
Consistenza.....	1341
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1341
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1341
Cronistoria Dati Catastali.....	1342
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1342
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1342
Dati Catastali.....	1343
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1343
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1343
Stato conservativo.....	1344
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1344
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1344
Parti Comuni.....	1344
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1.....	1344



<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1344
Servitù, censo, livello, usi civici.....	1345
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1345
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	1345
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1345
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1345
Stato di occupazione.....	1345
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1345
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1346
Provenienze Ventennali.....	1346
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1346
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1347
Formalità pregiudizievoli.....	1348
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1348
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1349
Normativa urbanistica.....	1350
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1350
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1350
Regolarità edilizia.....	1351
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1351
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1354
Vincoli od oneri condominiali .....	1357
<b>Bene N° 153</b> - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1357
<b>Bene N° 154</b> - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1 .....	1357
Stima / Formazione lotti .....	1358
<b>Lotto 1</b> .....	1358
<b>Lotto 2</b> .....	1359
<b>Lotto 3</b> .....	1361
<b>Lotto 4</b> .....	1362
<b>Lotto 5</b> .....	1364
<b>Lotto 6</b> .....	1365
<b>Lotto 7</b> .....	1367
<b>Lotto 8</b> .....	1368
<b>Lotto 9</b> .....	1370



<b>Lotto 10</b> .....	1371
<b>Lotto 11</b> .....	1373
<b>Lotto 12</b> .....	1375
<b>Lotto 13</b> .....	1376
<b>Lotto 14</b> .....	1378
<b>Lotto 15</b> .....	1379
<b>Lotto 16</b> .....	1381
<b>Lotto 17</b> .....	1382
<b>Lotto 18</b> .....	1384
<b>Lotto 19</b> .....	1385
<b>Lotto 20</b> .....	1387
<b>Lotto 21</b> .....	1389
<b>Lotto 22</b> .....	1390
<b>Lotto 23</b> .....	1392
<b>Lotto 24</b> .....	1393
<b>Lotto 25</b> .....	1395
<b>Lotto 26</b> .....	1396
<b>Lotto 27</b> .....	1398
<b>Lotto 28</b> .....	1399
<b>Lotto 29</b> .....	1401
<b>Lotto 30</b> .....	1402
<b>Lotto 31</b> .....	1404
<b>Lotto 32</b> .....	1406
<b>Lotto 33</b> .....	1407
<b>Lotto 34</b> .....	1409
<b>Lotto 35</b> .....	1410
<b>Lotto 36</b> .....	1412
<b>Lotto 37</b> .....	1414
<b>Lotto 38</b> .....	1415
<b>Lotto 39</b> .....	1417
<b>Lotto 40</b> .....	1418
<b>Lotto 41</b> .....	1420
<b>Lotto 42</b> .....	1421
<b>Lotto 43</b> .....	1423
<b>Lotto 44</b> .....	1425
<b>Lotto 45</b> .....	1426
<b>Lotto 46</b> .....	1428
<b>Lotto 47</b> .....	1430





<b>Lotto 48</b> .....	1431
<b>Lotto 49</b> .....	1433
<b>Lotto 50</b> .....	1434
<b>Lotto 51</b> .....	1436
<b>Lotto 52</b> .....	1438
<b>Lotto 53</b> .....	1439
<b>Lotto 54</b> .....	1441
<b>Lotto 55</b> .....	1442
<b>Lotto 56</b> .....	1444
<b>Lotto 57</b> .....	1446
<b>Lotto 58</b> .....	1447
<b>Lotto 59</b> .....	1449
<b>Lotto 60</b> .....	1450
<b>Lotto 61</b> .....	1452
<b>Lotto 62</b> .....	1453
<b>Lotto 63</b> .....	1455
<b>Lotto 64</b> .....	1457
<b>Lotto 65</b> .....	1458
<b>Lotto 66</b> .....	1460
<b>Lotto 67</b> .....	1461
<b>Lotto 68</b> .....	1463
<b>Lotto 69</b> .....	1464
<b>Lotto 70</b> .....	1466
<b>Lotto 71</b> .....	1467
<b>Lotto 72</b> .....	1469
<b>Lotto 73</b> .....	1470
<b>Lotto 74</b> .....	1472
<b>Lotto 75</b> .....	1474
<b>Lotto 76</b> .....	1475
<b>Lotto 77</b> .....	1477
<b>Lotto 78</b> .....	1479
<b>Lotto 79</b> .....	1480
<b>Lotto 80</b> .....	1482
<b>Lotto 81</b> .....	1483
<b>Lotto 82</b> .....	1485
<b>Lotto 83</b> .....	1486
<b>Lotto 84</b> .....	1488
<b>Lotto 85</b> .....	1490



<b>Lotto 86</b> .....	1491
<b>Lotto 87</b> .....	1493
<b>Lotto 88</b> .....	1495
<b>Lotto 89</b> .....	1496
<b>Lotto 90</b> .....	1498
<b>Lotto 91</b> .....	1500
<b>Lotto 92</b> .....	1501
<b>Lotto 93</b> .....	1503
<b>Lotto 94</b> .....	1504
<b>Lotto 95</b> .....	1506
<b>Lotto 96</b> .....	1507
<b>Lotto 97</b> .....	1509
<b>Lotto 98</b> .....	1510
<b>Lotto 99</b> .....	1512
<b>Lotto 100</b> .....	1514
<b>Lotto 101</b> .....	1515
<b>Lotto 102</b> .....	1517
<b>Lotto 103</b> .....	1518
<b>Lotto 104</b> .....	1520
<b>Lotto 105</b> .....	1521
<b>Lotto 106</b> .....	1523
<b>Lotto 107</b> .....	1524
<b>Lotto 108</b> .....	1526
<b>Lotto 109</b> .....	1528
<b>Lotto 110</b> .....	1529
<b>Lotto 111</b> .....	1531
<b>Lotto 112</b> .....	1532
<b>Lotto 113</b> .....	1534
<b>Lotto 114</b> .....	1535
<b>Lotto 115</b> .....	1537
<b>Lotto 116</b> .....	1538
<b>Lotto 117</b> .....	1540
<b>Lotto 118</b> .....	1542
<b>Lotto 119</b> .....	1543
<b>Lotto 120</b> .....	1545
<b>Lotto 121</b> .....	1546
<b>Lotto 122</b> .....	1548
<b>Lotto 123</b> .....	1550



<b>Lotto 124</b> .....	1551
<b>Lotto 125</b> .....	1553
<b>Lotto 126</b> .....	1554
<b>Lotto 127</b> .....	1556
<b>Lotto 128</b> .....	1558
<b>Lotto 129</b> .....	1559
<b>Lotto 130</b> .....	1561
<b>Lotto 131</b> .....	1562
<b>Lotto 132</b> .....	1564
<b>Lotto 133</b> .....	1566
<b>Lotto 134</b> .....	1567
<b>Lotto 135</b> .....	1569
<b>Lotto 136</b> .....	1570
<b>Lotto 137</b> .....	1572
<b>Lotto 138</b> .....	1573
<b>Lotto 139</b> .....	1575
<b>Lotto 140</b> .....	1576
<b>Lotto 141</b> .....	1578
<b>Lotto 142</b> .....	1580
<b>Lotto 143</b> .....	1581
<b>Lotto 144</b> .....	1583
<b>Lotto 145</b> .....	1584
<b>Lotto 146</b> .....	1586
<b>Lotto 147</b> .....	1587
<b>Lotto 148</b> .....	1589
<b>Lotto 149</b> .....	1590
<b>Lotto 150</b> .....	1592
<b>Lotto 151</b> .....	1593
<b>Lotto 152</b> .....	1595
<b>Lotto 153</b> .....	1597
<b>Riserve e particolarità da segnalare</b> .....	1600



## INCARICO

---

In data 20/01/2019, il sottoscritto Arch. Autore Giuseppe, con studio in Via Carlo Denina, 48 - 00179 - Roma (RM), email g.autore@awn.it;g.autore@archiworld.it, PEC g.autore@pec.archrm.it, Tel. 06 78 53 777, Fax 06 78 53 777, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2019 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 di Grotta di Gregna, 23, interno 1, piano S3
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 2, piano S3
- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 3, piano S3
- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 4, piano S3
- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 5, piano S3
- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 6, piano S3
- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 7, piano S3
- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 8, piano S3
- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 9, piano S3
- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 10, piano S3
- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 11, piano S3
- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 12, piano S3
- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 13, piano S3
- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 14, piano S3
- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 15, piano S3
- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 16, piano S3
- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 17, piano S3
- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 18, piano S3
- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 19, piano S3
- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 20, piano S3
- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 21, piano S3
- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 22, piano S3



- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 23, piano S3
- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 24, piano S3
- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 25, piano S3
- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 26, piano S3
- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 27, piano S3
- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 28, piano S3
- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 29, piano S3
- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 30, piano S3
- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 31, piano S3
- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 32, piano S3
- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 33, piano S3
- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 34, piano S3
- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 35, piano S3
- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 36, piano S3
- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 37, piano S3
- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 38, piano S3
- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 39, piano S3
- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 40, piano S3
- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 41, piano S3
- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 42, piano S3
- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 43, piano S3
- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 44, piano S3
- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 45, piano S3
- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 46, piano S3
- **Bene N° 47** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 47, piano S3
- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 48, piano S3
- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 49, piano S3
- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 50, piano S3
- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 51, piano S3



- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 52, piano S3
- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 53, piano S3
- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 54, piano S3
- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 55, piano S3
- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 56, piano S3
- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 57, piano S3
- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 58, piano S3
- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 59, piano S3
- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 60, piano S3
- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 61, piano S3
- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 62, piano S3
- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 63, piano S3
- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 64, piano S3
- **Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 65, piano S3
- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 66, piano S3
- **Bene N° 67** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 67, piano S3
- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 68, piano S3
- **Bene N° 69** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 69, piano S3
- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 70, piano S3
- **Bene N° 71** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 71, piano S3
- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 72, piano S3
- **Bene N° 73** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 73, piano S3
- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 74, piano S3
- **Bene N° 75** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 75, piano S3
- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 76, piano S3
- **Bene N° 77** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 77, piano S3
- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 78, piano S3
- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 79, piano S3
- **Bene N° 80** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 80, piano S3



- **Bene N° 81** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 82, piano S2
- **Bene N° 82** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 83, piano S2
- **Bene N° 83** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 84, piano S2
- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 85, piano S2
- **Bene N° 85** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 86, piano S2
- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 87, piano S2
- **Bene N° 87** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 88, piano S2
- **Bene N° 88** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 89, piano S2
- **Bene N° 89** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 90, piano S2
- **Bene N° 90** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 91, piano S2
- **Bene N° 91** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 92, piano S2
- **Bene N° 92** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 93, piano S2
- **Bene N° 93** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 94, piano S2
- **Bene N° 94** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 95, piano S2
- **Bene N° 95** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 96, piano S2
- **Bene N° 96** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 97, piano S2
- **Bene N° 97** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 98, piano S2
- **Bene N° 98** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 99, piano S2
- **Bene N° 99** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 100, piano S2
- **Bene N° 100** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 101, piano S2
- **Bene N° 101** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 102, piano S2
- **Bene N° 102** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 103, piano S2
- **Bene N° 103** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 104, piano S2
- **Bene N° 104** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 105, piano S2
- **Bene N° 105** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 106, piano S2
- **Bene N° 106** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 107, piano S2
- **Bene N° 107** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 108, piano S2
- **Bene N° 108** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 109, piano S2
- **Bene N° 109** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 110, piano S2



- **Bene N° 110** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 111, piano S2
- **Bene N° 111** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 112, piano S2
- **Bene N° 112** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 113, piano S2
- **Bene N° 113** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 114, piano S2
- **Bene N° 114** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 115, piano S2
- **Bene N° 115** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 116, piano S2
- **Bene N° 116** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 117, piano S2
- **Bene N° 117** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 118, piano S2
- **Bene N° 118** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 119, piano S2
- **Bene N° 119** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 120, piano S2
- **Bene N° 120** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 121, piano S2
- **Bene N° 121** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 122, piano S2
- **Bene N° 122** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 123, piano S2
- **Bene N° 123** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 123, piano S2
- **Bene N° 124** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 125, piano S2
- **Bene N° 125** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 126, piano S2
- **Bene N° 126** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 127, piano S2
- **Bene N° 127** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 128, piano S2
- **Bene N° 128** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 129, piano S2
- **Bene N° 129** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 130, piano S2
- **Bene N° 130** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 131, piano S2
- **Bene N° 131** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 132, piano S2
- **Bene N° 132** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 133, piano S2
- **Bene N° 133** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 134, piano S2
- **Bene N° 134** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 135, piano S2
- **Bene N° 135** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 136, piano S2
- **Bene N° 136** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 137, piano S2
- **Bene N° 137** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 138, piano S2





- **Bene N° 138** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 139, piano S2
- **Bene N° 139** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 140, piano S2
- **Bene N° 140** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 141, piano S2
- **Bene N° 141** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 142, piano S2
- **Bene N° 142** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 143, piano S2
- **Bene N° 143** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 144, piano S2
- **Bene N° 144** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 145, piano S2
- **Bene N° 145** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 146, piano S2
- **Bene N° 146** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 147, piano S2
- **Bene N° 147** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 148, piano S2
- **Bene N° 148** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 149, piano S2
- **Bene N° 149** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 150, piano S2
- **Bene N° 150** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 151, piano S2
- **Bene N° 151** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 152, piano S2
- **Bene N° 152** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 153, piano S2
- **Bene N° 153** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1
- **Bene N° 154** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1



# LOTTO 1

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 1, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 1 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di circa 22 mq (sup. netta circa 17,70 mq – sup. lorda circa 19,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In atti sono presenti la relazione del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 e la trascrizione del pignoramento effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 1 il 1/03/2018 al numero di registro particolare 16818; documenti depositati in cancelleria il 26 marzo 2018

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 1 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 4: parete controterra su due lati, spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 2 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 5), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	17,70 mq	19,25 mq	1,00	19,25 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,25 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 17,70 mq e una superficie lorda di circa 19,25. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 98,85 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 4, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 157,93 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna, 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 22,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 3 - Visura storica per immobile F. 608, P.IIa 1285 sub. 4, Comune di Roma), alla quale si rimanda per ulteriori dettagli.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	4	5	C6	7	22 mq	22 mq	157,93 €	S3	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 4 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 4) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Come meglio precisato nel paragrafo regolarità edilizia, la corte al piano terra doveva essere sistemata a giardino come da atto d'obbligo trascritto a Roma 1 il 3 agosto 2007 r.p. 56964 (All. 313 - Atto d'obbligo r.p. 56964 anno 2007), in realtà allo stato attuale l'area esterna al piano terra risulta pavimentata con un "battuto di cemento" come da foto allegate (All. 1).

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda.

L'autorimessa sul lato a confine con Via Grotta di Gregna, ai livelli interrati S2 e S3, nel corso dei sopralluoghi effettuati dal sottoscritto Esperto ex art. 568 cpc, presentava tracce vistose d'infiltrazioni d'acqua. Non è noto se successivamente sono stati effettuati dei lavori per eliminare dette infiltrazioni con ripristino delle finiture delle pareti. Al piano S3 sono state riscontrate tracce di allagamenti, connessi a possibili problemi di smaltimento e collegamento alla fognatura comunale in concomitanza con forti precipitazioni meteorologiche (fuoriuscita d'acqua dai pozzetti), in particolare nel vano corsa dell'ascensore al piano S3 (secondo corpo scala - prossimo alle rampe carrabili dei tre piani interrati) è stata registrata la presenza di un vistoso ristagno d'acqua; nel corso del sopralluogo non è stato possibile accertare se questo fenomeno sia ancora in atto o connesso a problemi tecnici risolti.

Se i fenomeni infiltrativi fossero ancora in atto sarà necessario approfondire la natura di dette infiltrazioni, con specifica indagine tecnica, ed in particolare verificare il sistema di smaltimento delle acque di falda. Di tale situazione, con possibili implicazioni economiche (manutenzioni e/o riparazioni) si terrà conto nella stima dell'immobile staggito con una svalutazione, dello stesso, per quanto possibile al momento considerata anche la scarsa disponibilità di elementi tecnici che richiedono una specifica indagine da estendere all'intero compendio immobiliare non effettuabile in questa fase.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

Il box auto interno 1 presenta tracce di umidità sul pavimento, sulle pareti e sul soffitto; anche in questo caso non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

---

Si allegano la visura (All. 329 - Visura storica per immobile F. 608 P.la 1285 sub 162), l'elaborato planimetrico (All. 330 - Elaborato planimetrico F. 608 P.la 1285 RM 0246334 del 27-3-2013) e l'elenco dei subalterni assegnati (All. 331 - Elenco subalterni F. 608 P.la 1285).

In base all'elenco subalterni (All. 331) vengono individuate le seguenti parti comuni:

Sub 1 - Rampa di accesso ai piani - bene comune ai subalterni dal n. 4 al n.160

Sub 2 - Vano scala - bene comune ai subalterni dal n. 4 al n. 162

Sub 3 - area di manovra - bene comune ai subalterni dal n. 4 al n. 83

Sub 84 - area di manovra - bene comune ai subalterni dal n. 8 al n. 157

Sub 159 - area di manovra - bene comune al sub 158

Sub 160 - servizi - bene comune al sub 159



Sub 161 – locali tecnici - bene comune dal n. 4 al n.162

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Box auto staggito si trova all'interno di un edificio interrato, realizzato con struttura in c.a., con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

I veicoli accedono ai tre livelli interrati tramite una rampa carrabile con ingresso da Via di Grotta di Grena 23; sono presenti due corpi scala che collegano i tre livelli interrati al piano terra e viceversa. Nel secondo corpo scala (prossimo alle rampe carrabile dei tre piani interrati), risulta predisposto un vano ascensore; il relativo ascensore non risulta installato.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

Il box auto interno 1 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento e' in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. E' presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

I dati sopra riportati sono stati desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

Nella relazione in atti del Notaio Giulia Messina Vitrano viene segnalato:

"...Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 31/07/2007 Notaio Alex Gamberale di Marino rep. 56050/20338 trascritto il 3/8/2007 ai n. 143542/56694 A favore del Comune di Roma Codice fiscale 02438750586 Contro:

\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\* Omissis

\*\*\*\*\*## il terreno era pervenuto - in parte in regime di comunione dei beni per atto di compravendita del 28/02/1991 notaio Gamberale di Marino trascritto il 08/03/1991 ai n. 25795/15593 ..... per la quota di 1/2 in regime di separazione dei beni per atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 09/10/2003 notaio ALEX GAMBERALE di Marino rep 44668/14330 trascritto il 22/10/2003 ai n. 90710/59590 ....."

Pertanto tutti gli atti riportati nel soprastante schema sono riferiti al terreno su cui sono stati costruiti gli immobili staggiati.





Nella nota di trascrizione R.P. 59590 del 2003 "Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito", alla sezione D - Ulteriori informazioni viene riportato: "I Signori \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono coniugi separati e che il Tribunale di Roma con ordinanza in data 1(?) agosto 2003 ha omologato le condizioni della loro separazione consensuale che prevede reciproci trasferimenti di beni, anche relativamente alla volonta' dei medesimi di dare un assetto definitivo ai loro rapporti economici e patrimoniali; che intendono adempiere al contenuto dell'ordinanza stessa."

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma



del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

L'immobile staggito ricade nella zona di piano regolatore "Citta' consolidata", nella destinazione per la maggior parte "Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale" e per la minor parte nella destinazione "Strade e infrastrutture per la viabilità", art. NTA: 83, 85, 89, 90 e 50. Si trova all'interno del Programma Integrato Print Colli Aniene ancora in fase di definizione (attualmente non approvato). Da quanto emerso dalle carte tematiche, per la «Carta della rete ecologica» non risultano prescrizioni; anche per quanto riguarda la "Carta della qualità" non risultano prescrizioni.

L'immobile ricade nel P.E.E.P. 15 "Tiburtina Sud" approvato con D.M. LL.PP. N 3266 del 1964 e s.m.i. (ultima variante nonies - Del. C.C. n° 97 del 14 maggio 2003)

Per il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale): gli immobili rientrano per la Tavola «A» nella destinazione: «Paesaggio degli insediamenti urbani»; per la Tav. »B» nella destinazione «Aree urbanizzate del PTPR». Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

A seguito di articolate ricerche presso gli uffici tecnici del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, risultano presentate una serie di istanze e progetti che precedono il permesso di costruire 770-2007. In data 18 aprile 2005 veniva presentata l'istanza relativa ad una variante all'autorizzazione originaria n. 128/A (prot. 48668 del 10 agosto 2000), avanzata dalla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La costruzione del fabbricato staggito e' stata realizzata in base al permesso di costruire n. 770 rilasciato dal Comune di Roma in data 12 settembre 2007 (All. 314 - Permesso di costruire 770 anno 2007) relativo al progetto prot. 43318 del 9 luglio 2007.

In data 18 aprile 2005 prot. 24153 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta una richiesta di voltura, variante sostanziale e completamento per la realizzazione di un parcheggio interrato ai sensi della Legge 122/89 e della



Deliberazione CC 165/77. Il progetto precedente, di cui si richiede la variante sostanziale e il completamento riporta l'autorizzazione 128/a del 4 settembre 2002. Alla variante prot. 24153/2005 sono stati sostituiti i "Nuovi tipi" prot. 43318 del 9 luglio 2007. L'intervento ricade in area all'interno del P.d.Z. 15 – Tiburtino Sud. Successivamente venivano presentati i "Nuovi Tipi" prot. 72261 del 7 novembre 2005, prot. 80935 del 27 novembre 2006, prot. 7867 del 5 febbraio 2007 e infine il prot. 43318 del 9 luglio 2007 in base al quale risulta rilasciato il P.d.c. 770-2007 (All. 314).

Il permesso n. 770/2007 e' subordinato all'atto d'obbligo (All. 313), a rogito del Notaio Alex Gamberale Rep. 56050 del 31 luglio 2007, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 3 agosto 2007 r.p. 56964, con cui si obbliga a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di 6.900 mq a parcheggio privato ex legge 122/89 e delibera CC 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimita', con riserva di produrre prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprieta' dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggi e a mantenere a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm. Considerata l'assenza di un piano particolareggiato, e' previsto l'impegno alla realizzazione a cura e spese degli interessati di tutte modificazioni che si rendessero necessarie per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nell'atto di compravendita del 4 agosto 2004, a rogito del notaio, in Marino, Dott. Alex Gamberale, repertorio n. 47343 (All. 315 – Atto compravendita 4 agosto 2004), con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il terreno edificabile in Via Grotta di Gregna 23 identificato nel catasto terreni al F. 608, p.lla 93 , p.lla 335 e p.lla 1222, per un totale di 4.472 mq, viene riportato " .... La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che una porzione del terreno e' stata occupata dal comune di Roma per la realizzazione della Via Mammucari e quindi soggetta ad esproprio.....". Detta parte presumibilmente corrisponde all'attuale p.lla 1286 del Foglio 608 del catasto terreni; in quanto la p.lla 1222 risulta soppressa e unita alla p.lla 1286 del F. 608, la p.lla 335 risulta soppressa e unita alla p.lla 1286 del F. 608, la p.lla 93 risulta soppressa e la variazione ha originato la p.lla 1265 e la p.lla 1286 entrambe del F. 608 del Comune di Roma. La somma della superficie della P.lla 1265 pari a 2.632 mq (area su cui sara' realizzata l'autorimessa) e della superficie della P.lla 1286 pari a 1840 mq (particella su cui insiste una parte di Via Augusto Mammucari) e' uguale a 4.472 mq, superficie che corrisponde a quella indicata nell'atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Alex Gamberale sopra riportato.

Da indagini condotte presso gli uffici del comune di Roma non e' stato possibile accertare se il terreno di cui sopra sia stato oggetto di esproprio da parte del Comune di Roma; a seguito di accertamento presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma la p.lla 1286 del F. 608 ai sensi del vigente PRG ricade per la quasi totalita' nel Sistema dei Servizi e delle infrastrutture (verde pubblico e servizi pubblici di livello locale – strade, infrastrutture per la mobilita'.

Nel corso del sopralluogo del 10 luglio 2019 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha riferito che a seguito di sentenza del 2014 il Comune di Roma ha pagato l'esproprio della P.lla 1286 F. 608 del Comune di Roma; pertanto, stando a quanto riferito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la la societa' debitrice sembrerebbe non piu' proprietaria del terreno in narrativa. In precedenza, in occasione del primo sopralluogo del 20 marzo 2019, sempre il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riferiva di un non ben precisato contenzioso con il Comune di Roma in riferimento alla 1286 F. 608 del Comune di Roma, si suppone sempre riferito all'esproprio di cui sopra.

A seguito di interventi per parziale copertura della rampa di accesso al primo livello interrato e' stata presentata al Comune di Roma Municipio V la D.I.A. di variante prot. 23027 del 2 aprile 2009. Per una serie d'interventi relativi allo spostamento di tramezzature interne per diversa distribuzione dei box auto e dei cavedi di aerazione ai diversi piani interrati, traslazione della rampa di accesso al primo livello interrato, soppressione di una delle tra scale e realizzazione di due locali tecnici fuori terra (vano ascensore e centrale termica) e' stata presentata al Comune di Roma Dipartimento P.A.U. ( ex Dipartimento IX) la D.I.A. di variante prot. 66799 del 19 ottobre 2009. Il giorno 8 luglio 2010 al prot. 44321 ( ex Dipartimento IX) sono stati presentati i "Nuovi tipi" relativi alla D.I.A.. 66799 / 2009 oggetto di tavola integrativa per documentazione aggiuntiva il 26 luglio 2010 prot. 47795 ( ex Dipartimento IX) il cui stralcio della tavola viene rimesso in allegato, costituendo l'ultimo elaborato grafico presentato presso gli uffici del Comune di Roma (All. 316 –



Stralcio elaborato grafico prot. 47795 anno 2010).

Con comunicazione del 31 marzo 2016 prot. QI/2016/57735, presentata presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma (ex Dipartimento IX) e comunicazione 29 marzo 2016 prot. 25452 presso il Municipio V del veniva dichiarata la fine dei lavori, citando la DIA 66799 del 2009 (Dipartimento) e la DIA 23027 del 2 aprile 2009 (Municipio V), riferendo che i lavori sono stati ultimati il 12 aprile 2011.

In data 16 maggio 2016 prot. 89311, veniva richiesto al Comune di Roma il certificato di agibilità; per il quale il Comune di Roma con riferimento alla richiesta di applicazione dell'istituto del "silenzio assenso", a seguito d'istruttoria tecnico-amministrativa ha avviato un procedimento di verifica volto ad accertare la completezza documentale dal quale e' emersa una carenza tra cui i seguenti documenti:

- ricevuta deposito dichiarazioni di conformità degli impianti;
- copia della certificazione di imbocco in fogna;
- dichiarazione di conformità dei documenti presentati agli originali;
- ecc.

Non e' stato inoltre presentato il calcolo della consistenza edilizia con specifica "perizia asseverata".

Per le carenze documentali, l'agibilità per "silenzio assenso" non puo' essere rilasciata dal Comune di Roma. Nel fascicolo dell'agibilità e' presente il collaudo statico con data ultimazione lavori in data 30 dicembre 2010. Ad oggi non risulta rilasciato il certificato di agibilità, risultando pertanto l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 priva del citato certificato di agibilità'.

Al piano terra il progetto autorizzato dal Comune di Roma (All. 316), prevedeva la sistemazione a giardino dell'area esterna con corte di terreno vegetale di 60 cm; detta sistemazione a verde al piano terra non risultata realizzata. La sistemazione a verde del piano terra era inoltre prevista come intervento inderogabile previsto nell'atto d'obbligo richiesto dal Comune di Roma (All. 313); il mancato rispetto di quanto previsto nell'atto d'obbligo potrebbe comportare l'annullamento del titolo edilizio con cui e' stata autorizzata la costruzione dell'autorimessa. Inoltre, anche i locali tecnici al piano terra contigui ai due corpi scala, presentano delle difformità. Nel primo corpo scala (in posizione di massima centrale rispetto l'autorimessa) non risulta realizzato il vano tecnico in aderenza al corpo scala come da progetto approvato (All. 316), in realtà e' stato realizzato un manufatto privo di idoneo titolo edilizio che come riportato a seguire dovrà essere oggetto di demolizione. Nel secondo corpo scala (prossimo alle rampe carrabili dei tre piani interrati), il locale tecnico realizzato presenta finestre e tramezzature interne non previste nel progetto (All. 316) e la consistenza risulta maggiore di quella autorizzata, si dovrà pertanto ripristinare il manufatto autorizzato. Anche il cancello carrabile e' difforme da quello autorizzato come da progetto allegato (All. 316), non risulta realizzato l'arretramento dal filo stradale riportato sul progetto. Dovrà essere modificata la sistemazione del piano terra in conformità al progetto approvato (All. 316), compresa la realizzazione del cancello pedonale su Via Augusto Mammucari, la realizzazione della separazione tra la rampa carrabile, il giardino al piano terra con relativi arredi e i locali tecnici al piano terra in aderenza ai due corpi scala.

Inoltre al piano terra e' presente una costruzione di un piano, in muratura e struttura presumibilmente in cemento, all'interno della quale non e' stato possibile accedere, priva di idoneo titolo edilizio, utilizzata "impropriamente" come dimora del debitore, come dallo stesso riferito nel corso dei vari accessi al compendio staggito. Sempre al piano terra, a ridosso del confine con Via di Grotta Gregna e Via Augusto Mammucari, sono presenti delle strutture prefabbricate, come da foto allegate, in parte utilizzate come uffici e in parte come locali di "sgombero", anche in questo caso dette strutture sono prive dei necessari titoli edilizi. Dette costruzioni al piano terra dovranno essere rimosse.

L'adeguamento al progetto approvato, con ripristino di quanto previsto nel citato atto d'obbligo, dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, con costi tecnici e di adeguamento, e relativa ripartizione delle spese, al momento non definibili in maniera analitica; si terra' conto di tale situazione, per quanto possibile in questa fase, comprese le spese per possibili contenziosi connessi alle opere da realizzare (costi, occupazioni di aree, ripartizione delle spese, ecc.), tramite una svalutazione dei beni staggiti.



Nel progetto autorizzato (All. 316), al primo piano seminterrato erano previsti dei box auto; in realta' non sono state realizzate le pareti di delimitazione dei box previsti nel progetto (All. 316). Allo stato attuale e' presente un'autorimessa privata con posti auto al posto dei box. Tale circostanza dovra' essere oggetto di sanatoria tramite specifica pratica edilizia e riguardera' la sola proprieta' dell'immobile identificato in catasto al foglio 608, P.lla 1285 sub 158.

Come gia' riferito, l'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, previsto in aderenza al secondo corpo scala (prossimo alle rampe carrabili dei tre piani interrati); il vano ascensore allo stato attuale risulta vuoto.

Risulta rilasciato il CPI n. 49349 del 25 luglio 2011 (All. 312), per il quale e' stata presentata il 6 luglio 2017 al prot. 45566 l' "Attestazione di rinnovo periodico di conformita' antincendio" - pratica VVF n. 42062, per l'attivita' antincendio 75.4.c. "Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano meccanizzati, con superficie superiore a 3.000,00 mq, di cui si allegano gli elaborati grafici rinvenuti nella pratica presso i VVF (All. 317 - Elaborati grafici VVF).

Il rinnovo dell'originario CPI e' scaduto il 15 luglio 2022; nella stima degli immobili staggiti per quanto possibile si e' tenuto conto anche di tale situazione.

Il CPI prevede: 63 posti auto al piano terra (piano primo interrato catastale) per un totale di autoveicoli 68, 70 box e 3 box moto (presumibilmente i subb. 128, 132 e 156) al piano primo interrato (secondo piano interrato catastale) per un totale di 74 autoveicoli, 79 box e un box moto ( sub 50) al piano secondo interrato (terzo piano catastale). Non e' stato possibile riscontrare 63 posti auto al piano terra (piano primo interrato catastale) in quanto nello stato attuale non sono esattamente definiti con perimetro "verniciato" a terra.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si e' a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Il debitore, ha trasmesso una copia del regolamento condominiale che si allega (All. 311) privo delle carature millesimali dei singoli immobili. Non risulta se lo stesso e' stato trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Roma o depositato agli atti di un Notaio. Pertanto non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, anche se detto regolamento risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016). Non sono noti oneri e spese condominiali. L'autorimessa come da documentazione allegata al CPI e' di tipo non sorvegliato; non e' chiaro se al momento, anche per la presenza dell'autorimessa privata al piano S1, e' previsto un servizio di guardiania h24. Al momento nell'immobile di Via Grotta di Gregna 23 risulta venduto un solo box auto nel 2016. Non sembra attivo un servizio di pulizia dell'autorimessa, per quanto e' stato possibile riscontrare nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019.

Nel regolamento condominiale allegato (All.311), al quale si rimanda per ulteriori dettagli, all'art. 6 "Limiti, Sanzioni e liti", viene riportato:

".....Rimane di esclusiva proprieta' della societa' costruttrice e quindi esclusa dalle parti condominiali l'area soprastante il complesso immobiliare con espresso diritto per la societa' costruttrice medesima di destinarla all'uso che riterra' piu' conveniente ed anche - ove consentito dalle norme urbanistiche - ad usi diversi dal parcheggio.

La societa' costruttrice, pertanto, si riserva espressamente la costituzione di eventuali diritti di servitu' (quali realizzazioni di antenne, centrali fotovoltaiche, ecc.) gravanti sul solaio fuori terra del fabbricato.



Alla società costruttrice, inoltre, è riservato il diritto di apportare al fabbricato le eventuali varianti che ragioni igieniche e tecniche richiedessero.

Per la costruzione del fabbricato in oggetto, delle sue porzioni, pertinenze ed accessioni, con atto a rogito notaio Alex Gamberale di Marino, in data 31 luglio 2007, rep. 56050/20338, registrato a Albano Laziale il 2 agosto 2007 al n.4542/1T e trascritto a Roma 1 il 3 agosto 2007 al n. 56964 di r.p., la società costruttrice – per sé e suoi aventi causa a qualunque titolo ha assunto – tra l'altro - i seguenti obblighi:

"a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq. 6900 (seimilanovecento) a parcheggio privato ex lege 122/89 e Delibera C.C. 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimità, con riserva di produrre, prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprietà dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti formali di costituzione del vincolo ed a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio ed a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggio" .....

Sull'area urbana staggita (F. 608, P.lla 1285 sub 162) sono presenti le uscite / entrate dei due corpi scala dell'autorimessa sottostante; di fatto sulla stessa grava una servitu' di passaggio pedonale che consente ai proprietari dei posti auto sottostanti di uscire ed entrare nell'autorimessa dai due corpi scala di cui sopra.



## LOTTO 2

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 2, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 2 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,85 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 2 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 5: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 1 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 4), box auto interno 3 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 6) salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,85 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,85 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 5, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 6 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 5, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	5	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 7 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 5) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 2 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
 Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 3

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 3, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 3 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 3 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 6: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 2 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 5), box auto interno 4 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 7) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,70 mq	14,90 mq	1,00	14,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,70 mq e una superficie lorda di circa 14,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 6, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 8 - Visura storica per immobile F. 608, P.Illa 1285 sub. 6, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	6	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 9 - Planimetria catastale F. 608, P.Illa 1285, sub 6) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 3 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 4, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 4 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso ").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 4 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 7: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 3 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 6), box auto interno 5 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 8) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	14,90 mq	1,00	14,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,60 mq e una superficie lorda di circa 14,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 10 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 7, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	7	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 11 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 7) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 4 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 5

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 5, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 5 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,75 mq – sup. lorda circa 14,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso ").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 5 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 8: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 4 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 7), box auto interno 6 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 9) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,75 mq	14,95 mq	1,00	14,95 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,95 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,75 mq e una superficie lorda di circa 14,95 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 8, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 12 - Visura storica per immobile F. 608, P.IIa 1285 sub. 8, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	8	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 13 - Planimetria catastale F. 608, P.IIa 1285, sub 8) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 5 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II.	08/03/1991	25795	15593



		Roma 1			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 6

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 6, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 6 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,85 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 6 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 9: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 5 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 8), box auto interno 7 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 10) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,85 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,85 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 9, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 9, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 14 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 9, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	9	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 15 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 9) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 6 presenta tracce di umidità sul pavimento e sulle pareti; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 6 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 7

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 7, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 7 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 7 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 10: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 6 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 9), box auto interno 8 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 11) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,70 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,70 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 10, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 10, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 16 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 10, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	10	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 17 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 10) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 7 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 8

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 8, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 8 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 8 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 11: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 7 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 10), box auto interno 9 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 12) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,50 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 11, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 18 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 11, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	11	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 19 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 11) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box auto staggito, nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, la porta risultava non perfettamente funzionante, per il resto si trova in uno stato ordinario di manutenzione, sempre per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 8 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 9

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 9, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 9 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 9 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 12: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 8 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 11), box auto interno 10 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 13) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,65 mq	14,90 mq	1,00	14,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,65 mq e una superficie lorda di circa 14,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 12, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 12, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 20 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 12, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	12	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 21 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 12) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 9 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 10

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 10, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 10 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 14,60 mq – sup. lorda circa 15,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 10 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 13: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 9 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 12), box auto interno 11 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 14)salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,60 mq	15,90 mq	1,00	15,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 14,60 mq e una superficie lorda di circa 15,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 13, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 13, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 22 - Visura storica per immobile F. 608, P.la 1285 sub. 13, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	13	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 23 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 13) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 10 presenta tracce di umidità sulla parete; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 10 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II.	08/03/1991	25795	15593



		Roma 1			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
 Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 11

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 11, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 11 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 11 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 14: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 10 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 13), box auto interno 12 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 15) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,70 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,70 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 14, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 14, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 24 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 14, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	14	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 25 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 14) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 11 presenta tracce di umidità sulle pareti; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 11 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 12

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 12, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 12 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,80 mq – sup. lorda circa 14,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendie' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 12 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 15: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 11 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 14), box auto interno 13 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 16) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,80 mq	14,95 mq	1,00	14,95 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,95 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,80 mq e una superficie lorda di circa 14,95 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 15, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 26 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 15, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	15	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 27 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 15) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 12 presenta tracce di umidità sulle pareti; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 12 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono integiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 13

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 13, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 13 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,80 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 13 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 16: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 12 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 15), box auto interno 14 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 17) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,80 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,80 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 16, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 16, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 28 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 16, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	16	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 29 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 16) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 13 presenta tracce di umidità sulle pareti; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 13 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		Registrazione			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 14

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 14, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 14 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 14 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 17: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 13 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 16), box auto interno 15 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 18) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	14,85 mq	1,00	14,85 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,85 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,50 mq e una superficie lorda di circa 14,85 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 17, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 17, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 30 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 17, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	17	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 31 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 17) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 14 presenta tracce di umidità sul pavimento e sul soffitto; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 14 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 15

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 15, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 15 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 15 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 18: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 14 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 17), box auto interno 16 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 19)salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	14,85 mq	1,00	14,85 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,85 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,60 mq e una superficie lorda di circa 14,85 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 18, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 18, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 32 - Visura storica per immobile F. 608, P.Ila 1285 sub. 18, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	18	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 33 - Planimetria catastale F. 608, P.Ila 1285, sub 18) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 15 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II.	08/03/1991	25795	15593



		Roma 1			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 16

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 16, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 16 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 16 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 19: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 15 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 18), box auto interno 17 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 20)salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,70 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,70 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 19, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 34 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 19, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	19	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 35 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 19) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 16 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 17

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 17, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 17 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 17 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 20: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 16 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 19), box auto interno 18 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 21) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,60 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 20, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 36 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 20, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	20	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 37 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 20) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 17 presenta tracce di umidità sul soffitto; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 17 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 18

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 18, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 18 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 18 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 21: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 17 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 20), box auto interno 19 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 22) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,60 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 21, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 21, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 38 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 21, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	21	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 39 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 21) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 18 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 19

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 19, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 19 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi se' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 19 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 22: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 18 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 21), box auto interno 20 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 23) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,65 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,65 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 22, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 40 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 22, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	22	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 41 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 22) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 19 presenta tracce di umidità sul soffitto; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 19 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 20

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 20, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 20 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 20 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 23: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 19 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 22), box auto interno 21 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 24)salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,60 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 23, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 42 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 23, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	23	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 43 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 23) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 20 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 21

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 21, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 21 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,80 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 21 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 24: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 20 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 23), box auto interno 22 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 25) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,80 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,80 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 24, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 24, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 44 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 24, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	24	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 45 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 24) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box auto staggito, nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, la porta risultava non perfettamente funzionante, per il resto si trova in uno stato ordinario di manutenzione, sempre per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 21 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 22

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 22, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 22 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 22 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 25: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 21 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 24), box auto interno 23 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 26) salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,65 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,65 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 25, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 25, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 46 - Visura storica per immobile F. 608, P.Ila 1285 sub. 25, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	25	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 47 - Planimetria catastale F. 608, P.Ila 1285, sub 25) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 22 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II.	08/03/1991	25795	15593



		Roma 1			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
 Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 23

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 23, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 23 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 23 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 26: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 22 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 25), box auto interno 24 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 27) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,65 mq	14,90 mq	1,00	14,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,65 mq e una superficie lorda di circa 14,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 26, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 48 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 26, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	26	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 49 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 26) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 23 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 24

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 24, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 24 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,80 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 24 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 27: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 23 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 26), box auto interno 25 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 28) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,80 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,80 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 27, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 50 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 27, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	27	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 51 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 27) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 24 presenta tracce di umidità sul soffitto; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 24 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 25

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 25, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 25 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 25 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 28: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 24 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 27), box auto interno 26 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 29) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,70 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,70 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 28, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 52 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 28, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	28	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 53 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 28) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 25 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 26

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 26, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 26 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 26 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 29: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 25 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 28), box auto interno 27 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 30) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	14,90 mq	1,00	14,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,60 mq e una superficie lorda di circa 14,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 29, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 54 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 29, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	29	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 55 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 29) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 26 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 27

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 27, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 27 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,75 mq – sup. lorda circa 14,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 27 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 30: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 26 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 29), box auto interno 28 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 31) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,75 mq	14,95 mq	1,00	14,95 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,95 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,75 mq e una superficie lorda di circa 14,95 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 30, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 56 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 30, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	30	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 57 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 30) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 27 presenta tracce di umidità sul pavimento e sul soffitto; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 27 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 28

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 28, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 28 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,75 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 28 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 31: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 27 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 30), box auto interno 29 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 32) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,75 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,75 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 31, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 58 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 31, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	31	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 59 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 31) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 28 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 29

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 29, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 29 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 29 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 32: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 28 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 31), box auto interno 30 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 33) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,65 mq	14,90 mq	1,00	14,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,65 mq e una superficie lorda di circa 14,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 60 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 32, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	32	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 61 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 32) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 29 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 30

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 30, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 30 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,85 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 30 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 33: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 29 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 32), box auto interno 31 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 34) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,85 mq	14,90 mq	1,00	14,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,85 mq e una superficie lorda di circa 14,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 32, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 33, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 62 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 33, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	33	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 63 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 33) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 30 presenta tracce di umidità sul pavimento; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 30 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>				
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>	
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558	
		<b>Trascrizione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>	
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739	
		<b>Registrazione</b>				
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>	

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 31

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 31, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 31 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,95 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 31 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 34: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 30 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 33), box auto interno 32 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 35) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,95 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,95 mq e una superficie lorda di circa 15,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 34, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 64 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 34, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	34	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 65 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 34) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 31 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 32

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 32, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 32 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 55 mq (sup. netta circa 44,85 mq – sup. lorda circa 48,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 32 ha una consistenza maggiore di quella autorizzata dal Comune di Roma, pari a circa 26 mq, la regolarizzazione edilizia potrebbe comportare il ripristino delle superfici autorizzate, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso ").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma





(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 32 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 35: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 31 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 34), box auto interno 33 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 36)salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	44,85 mq	48,65 mq	1,00	48,65 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,65 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 44,85 mq e una superficie lorda di circa 48,65 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 32 ha una consistenza maggiore di quella autorizzata dal Comune di Roma, pari a circa 26 mq (sup. lorda); la regolarizzazione edilizia potrebbe comportare il ripristino delle superfici autorizzate, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza, per quanto possibile al momento, si terra' conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; presente una trave sopra la porta basculante e una trave che attraversa "trasversalmente" il box auto, l'altezza sotto trave e' di circa 2,35 m. La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 55 mq Rendita € 247,12 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 35, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 55 mq Superficie catastale 55 mq Rendita € 338,02 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 55,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 66 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 35, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	35	5	C6	6	55 mq	55 mq	338,02 €	S3	



## **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 67 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 35) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

Il box auto interno 32 ha una consistenza maggiore di quella autorizzata dal Comune di Roma, pari a circa 26 mq (sup lorda), la regolarizzazione edilizia potrebbe comportare il ripristino delle superfici autorizzate, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra' conto nella stima. Quanto sopra potrebbe comportare l'aggiornamento della planimetria catastale.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto e' stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 32 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento e' in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. E' presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 32.

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 32 (All. 67), risulta che il box auto è stato ampliato di dimensioni in assenza di un idoneo titolo edilizio. Nel progetto (All. 316) la corsia di manovra doveva proseguire fino al muro d'ambito contro terra, passando davanti al box in oggetto. Risulta pertanto annessa al box interno 32 una parte della corsia di manovra in assenza di idonea autorizzazione. Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 32 richiede il rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313), nelle more potrebbe essere necessario, per il box interno 32, ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato per lo stesso che di massima ha una superficie netta di 23,00 mq ed una superficie lorda di circa 26,00 mq. Il ripristino delle superfici originarie comporta l'aggiornamento della planimetria catastale. Di tale circostanza, ripristino della superficie originaria, si terrà conto per quanto possibile al momento nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 33

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 33, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 33 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 17 mq (sup. netta circa 14,42 mq – sup. lorda circa 15,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 33 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 36: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 32 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 35), box auto interno 34 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 37) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,40 mq	15,75 mq	1,00	15,75 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,75 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 14,40 mq e una superficie lorda di circa 15,75 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 36, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 76,38 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 36, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 122,04 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 17,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 68 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 36, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	36	5	C6	7	17 mq	17 mq	122,04 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 69 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 36) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 33 presenta tracce vistose di umidità sulla parete; nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, sono sembrate in atto delle infiltrazioni d'acqua sulla parete a confine con Via Grotta di Gregna. Non si è a conoscenza se ad oggi sono stati effettuati interventi di eliminazione delle cause all'origine delle infiltrazioni.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 33 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; il box auto dovrà essere liberato prima della vendita. Per quanto è stato possibile accertare, non risultano titoli, opponibili alla procedura, che consentano l'occupazione dell'immobile da parte di terzi. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 34

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 34, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 34 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 13,85 mq – sup. lorda circa 15,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 34 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 37: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 33 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 36), box auto interno 35 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 38) salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,85 mq	15,25 mq	1,00	15,25 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,85 mq e una superficie lorda di circa 15,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 37, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 37, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 70 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 37, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	37	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 71 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 37) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 33 presenta tracce vistose di umidità sulla parete e sul pavimento; nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, sono sembrate in atto delle infiltrazioni d'acqua sulla parete a confine con Via Grotta di Gregna e sul pavimento. Non si è a conoscenza se ad oggi sono stati effettuati interventi di eliminazione delle cause all'origine delle infiltrazioni.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 34 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 35

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 35, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 35 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 23 mq (sup. netta circa 17,70 mq - sup. lorda circa 19,90mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 35 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 38: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 34 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 37), parete controterra, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	17,70 mq	19,90 mq	1,00	19,90 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 17,70 mq e una superficie lorda di circa 19,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box staggito ha una forma che ricorda pressappoco un triangolo con terzo lato curvo, come riscontrabile nella planimetria catastale (All. 73) alla quale si rimanda per le opportune



valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 38, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 103,34 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 38, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 23 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 165,11 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 23,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 72 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 38, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	38	5	C6	7	23 mq	23 mq	165,11 €	S3	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 73 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 38) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 33 presenta tracce vistose di umidità sulla parete e sul pavimento; nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, sono sembrate in atto delle infiltrazioni d'acqua sulla parete a confine con Via Grotta di Gregna e sul pavimento. Non si è a conoscenza se ad oggi sono stati effettuati interventi di eliminazione delle cause all'origine delle infiltrazioni.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 35 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". Il box staggito ha una forma che ricorda pressappoco un triangolo con terzo lato curvo, come riscontrabile nella planimetria catastale (All. 73) alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 36

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 36, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 36 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 17 mq (sup. netta circa 14,40 mq – sup. lorda circa 15,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 36 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 36 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 39: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 37 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 40), box auto interno 43 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 46), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,40 mq	15,10 mq	1,00	15,10 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,10 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 14,40 mq e una superficie lorda di circa 15,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 75), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Il box auto interno 36 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 39, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 76,38 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 39, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 122,04 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 17,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 74 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 39, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	608	1285	39	5	C6	7	17 mq	17 mq	122,04 €	S3	
--	-----	------	----	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 75 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 39) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 36 presenta tracce di umidità sul pavimento e sul soffitto; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 36 ha una porta basculante in lamiera traforata, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 75), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### Note specifiche per il box auto interno 36

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 36 (All. 75), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 36 e l'interno 37; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 36, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 37

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 37, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 37 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 37 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 37 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 40: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 36 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 39), box auto interno 38 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 41), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 37 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 40, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 40, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 76 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 40, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	40	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 77 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 40) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 37 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 37

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 37 (All. 77), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 36 e l'interno 37; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 37, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.







# LOTTO 38

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 38, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 38 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 14,70 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 38 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 41: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 37 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 40), box auto interno 39 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 42), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,65 mq	14,70 mq	1,00	14,70 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,70 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,65 mq e una superficie lorda di circa 14,70 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 41, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 41, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 78 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 41, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	41	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 79 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 41) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 38 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA





Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 39

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 39, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 39 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,55 mq – sup. lorda circa 14,50mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 39 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 42: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 38 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 41), box auto interno 40 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 43), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,55 mq	14,50 mq	1,00	14,50 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,50 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,55 mq e una superficie lorda di circa 14,50 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 42, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 42, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 80 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 42, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	42	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 81 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 42) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box auto staggito, nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, la porta risultava non perfettamente funzionante, per il resto si trova in uno stato ordinario di manutenzione, sempre per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 39 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA





Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 40

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 40, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 40 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,40 mq – sup. lorda circa 14,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 40 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 43: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 39 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 42), box auto interno 41 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 44), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,40 mq	14,30 mq	1,00	14,30 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,30 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,40 mq e una superficie lorda di circa 14,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 43, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 82 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 43, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	43	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 83 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 43) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box auto staggito, nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, la porta risultava non perfettamente funzionante, per il resto si trova in uno stato ordinario di manutenzione, sempre per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 40 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA





Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 41

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 41, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 41 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 41 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 44: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 40 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 43), box auto interno 42 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 45), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	14,65 mq	1,00	14,65 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,65 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,60 mq e una superficie lorda di circa 14,65 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 44, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 44, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 84 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 44, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	44	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 85 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 44) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 41 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.





## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 42

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 42, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 42 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 14,55 mq – sup. lorda circa 15,60 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 42 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 42 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 45: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 41 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 44), box auto interno 43 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 46), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,55 mq	15,60 mq	1,00	15,60 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,60 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 14,55 mq e una superficie lorda di circa 15,60 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 42 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 45, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 45, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 86 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 45, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	45	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	



## **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 87 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 45) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 42 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### *Trascrizioni*





- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 42

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 42 (All. 87), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 42 e l'interno 43; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 42, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 43

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 43, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 43 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 21 mq (sup. netta circa 16,85 mq – sup. lorda circa 18,70 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 43 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 43 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 46: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 42 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 45), box auto interno 36 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 39), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	16,85 mq	18,70 mq	1,00	18,70 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,70 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 16,85 mq e una superficie lorda di circa 18,70 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 89), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Il box auto interno 43 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 46, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Rendita € 94,36 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 46, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 150,75 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 21,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 88 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 46, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato



	608	1285	46	5	C6	7	21 mq	21 mq	150,75 €	S3	
--	-----	------	----	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 89 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 46) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 43 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 89), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Sulla destra, staccato dalle pareti, è presente un pilastro.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### *Trascrizioni*



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 43

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 43 (All. 89), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 42 e l'interno 43; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 43, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 44

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 44, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 44 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 12 mq (sup. netta circa 12,55 mq – sup. lorda circa 13,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 44 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato; con il frazionamento e' stato ricavato il box interno 44 e una porzione del box interno 51. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 44 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 47: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 45 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 48), box auto interno 51 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 54), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,55 mq	13,40 mq	1,00	13,40 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,40 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,55 mq e una superficie lorda di circa 13,40 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 44 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due parti, il box interno 44 e una parte del box interno 51. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 47, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Rendita € 53,92 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 47, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 86,15 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 12,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 90 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 47, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	47	5	C6	7	12 mq	12 mq	86,15 €	S3	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 91 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 47) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 44 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------





Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 44

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 44 (All. 91), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due parti, il box interno 44 e una parte del box interno 51; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 44, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 45

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 45, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 45 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,30 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 45 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 48: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 44 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 47), box auto interno 46 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 49), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,30 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,30 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 48, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 48, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 92 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 48, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	48	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 93 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 48) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.





## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 45 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono integiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 46

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 46, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 46 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 13 mq (sup. netta circa 12,90 mq – sup. lorda circa 13,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 46 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## TITOLARITÀ

---

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 46 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 49: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 45 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 48), box "moto" interno 47 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 50), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,90 mq	13,75 mq	1,00	13,75 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,75 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,90 mq e una superficie lorda di circa 13,75 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 46 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 49, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 49, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 93,32 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 13,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 94 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 49, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	49	5	C6	7	13 mq	13 mq	93,32 €	S3	





## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 95 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 49) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box auto staggito, nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, la porta risultava non perfettamente funzionante, per il resto si trova in uno stato ordinario di manutenzione, sempre per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 46 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 46

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 46 (All. 95), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 46 e l'interno 47 (box moto); il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 46, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 47

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 47** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 47, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box moto interno 47 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 9 mq (sup. netta circa 9,50 mq - sup. lorda circa 9,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box moto interno 47 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 47 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 50: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 46 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 49), "filtro" vano scala (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 2), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box moto	9,50 mq	9,95 mq	1,00	9,95 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>9,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>9,95 mq</b>		





L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 9,50 mq e una superficie lorda di circa 9,95 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box moto interno 47 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box moto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box moto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 50, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 9 mq Rendita € 40,44 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 50, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 9 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 64,61 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 9,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 96 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 50, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	50	5	C6	7	9 mq	9 mq	64,61 €	S3	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 97 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 50) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box moto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box moto interno 47 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 47

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 47 (All. 97), risulta che il box moto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 46 e l'interno 47 (box moto); il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 47, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 48

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 48, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 48 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 48 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 51: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), vano scala (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 2), box auto interno 49 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 52), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	13,85 mq	1,00	13,85 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,85 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 13,85 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 51, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 51, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 98 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 51, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	51	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 99 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 51) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 48 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 49

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 49, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 49 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 49 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 52: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 48 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 51), box auto interno 50 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 53), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	13,85 mq	1,00	13,85 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,85 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 13,85 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 52, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 52, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 100 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 52, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	52	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 101 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 52) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 49 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 50

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 50, piano S3

## DESCRIZIONE

---

BBox auto interno 50 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 12,60 mq - sup. lorda circa 13,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 50 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due parti, il box auto interno 50 e una parte del box auto interno 51. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma





(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 50 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 53: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 49 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 52), box auto interno 51 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 54), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,60 mq	13,50 mq	1,00	13,50 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,50 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12.60 mq e una superficie lorda di circa 13.50 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 50 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due parti. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 53, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 53, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 102 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 53, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	53	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 103 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 53) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 50 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 50

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 50 (All. 103), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due parti, l'interno 50 e una parte dell'interno 51; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 50, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 51

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 51, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 51 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 35 mq (sup. netta circa 31,15 mq – sup. lorda circa 34,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 51 e' stato generato con un frazionamento e fusione di due box auto previsti nel progetto originario autorizzato dal Comune di Roma; il frazionamento con relativa fusione ha portato alla costituzione di tre box auto di cui uno e' l'interno 51. Il frazionamento (con relativa fusione ) e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 51 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 54: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 50 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 53), box auto interno 44 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 47), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	31,50 mq	34,10 mq	1,00	34,10 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>34,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>34,10 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 31.15 mq e una superficie lorda di circa 34.10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 51 e' stato generato con un frazionamento e fusione di due box auto previsti nel progetto originario autorizzato dal Comune di Roma; il frazionamento con relativa fusione ha portato alla costituzione di tre box auto di cui uno e' l'interno 51. Il frazionamento (con relativa fusione ) e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. L'immobile ha unaforma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 105), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 54, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 35 mq Rendita € 157,26 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 54, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 35 mq Superficie catastale 35 mq Rendita € 215,10 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 35,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 104 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 54, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	54	5	C6	6	35 mq	35 mq	215,1 €	S3	



## **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 105 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 54) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 51 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 105), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato con oggetti vari.

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 51, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 18517 - 3T anno 2016 ( All. 319 - Contratto locazione 2018 3T 18517) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 novembre 2016 e termine al 31 dicembre 2017 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con u canone annuo di 3.000,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 250,00 euro



(compresa iva), il contratto riporta la data del 10 gennaio 2018. Il contratto sembrerebbe opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile e' stato stimato come occupato; e' stato considerata possibile la disdetta del contratto con liberazione dello stesso al massimo entro il 31 ottobre 2023. Di tale situazione e' stato tenuto conto nella stima con un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 5%.

Nel caso in cui il contratto risultasse decaduto o comunque lo stesso non fosse ritenuto opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe rettificato in 28.300,00 euro.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex	04/08/2004	47343	15558



		Gamberale			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00



Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 51

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 51 (All. 105), risulta che il box auto e' stato generato con un frazionamento e fusione di due box auto previsti nel progetto originario autorizzato dal Comune di Roma; il frazionamento con relativa fusione ha portato alla costituzione dei seguenti tre immobili: box interno 51, box interno 50 e box interno 44. Il frazionamento con relativa fusione e' stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 51, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto



dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 52

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 52, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 52 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 52 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato; con il frazionamento e' stato ricavato il box interno 52 e una porzione del box interno 62. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso ").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 52 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 55: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 53 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 56), box auto interno 62 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 65), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	14,30 mq	1,00	14,30 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,30 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13.50 mq e una superficie lorda di circa 14.30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 52 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due parti. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 55, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 55, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 106 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 55, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	55	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 107 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 55) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 52 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 52

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 52 (All. 107), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due parti, l'interno 52 e una parte dell'interno 62; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 52, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 53

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 53, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 53 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,35 mq – sup. lorda circa 14,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 53 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 56: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 52 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 55), box auto interno 54 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 57), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,35 mq	14,30 mq	1,00	14,30 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,30 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,35 mq e una superficie lorda di circa 14,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 56, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 56, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 108 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 56, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	56	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 109 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 56) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 53 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 54

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 54, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 54 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 13,40 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi se' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 54 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 57: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 53 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 56), box auto interno 55 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 58), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,40 mq	14,25 mq	1,00	14,25 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,40 mq e una superficie lorda di circa 14,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 57, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 57, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 110 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 57, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	57	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 111 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 57) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 54 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 55

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 55, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 55 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 55 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 58: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 54 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 57), box auto interno 56 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 59), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	14,30 mq	1,00	14,30 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,30 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,50 mq e una superficie lorda di circa 14,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 58, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 58, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 112 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 58, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	58	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 113 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 58) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 55 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

Si segnala che sulla porta del box interno 55, al momento del sopralluogo, era affisso un cartello con la scritta "venduto". In base alla relazione notarile del creditore procedente, non si hanno evidenze di atti di trasferimento dell'immobile presso la conservatoria dei RR. II. di Roma. Prima della vendita all'asta sarebbe opportuno effettuare una visura aggiornata presso la conservatoria dei registri immobiliari.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 56

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 56, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 56 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 13,35 mq – sup. lorda circa 14,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 56 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 59: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 55 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 58), box auto interno 57 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 60), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,35 mq	14,10 mq	1,00	14,10 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,10 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,35 mq e una superficie lorda di circa 14,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 59, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 59, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 114 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 59, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	59	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 115 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 59) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 56 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 57

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 57, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 57 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,55 mq – sup. lorda circa 14,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 57 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 60: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 56 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 59), box auto interno 58 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 61), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,55 mq	14,35 mq	1,00	14,35 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,35 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,55 mq e una superficie lorda di circa 14,35 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 60, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 60, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 116 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 60, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	60	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 117 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 60) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 57 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 58

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 58, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 58 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,45 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso ").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 58 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 61: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 57 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 60), box auto interno 59 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 62), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,60 mq	14,45 mq	1,00	14,45 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,45 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,45 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,60 mq e una superficie lorda di circa 14,45 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 61, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 61, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 118 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 61, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	61	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 119 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 61) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 58 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 59

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 59, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 59 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,55 mq – sup. lorda circa 14,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 59 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 62: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 58 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 61), box auto interno 60 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 63), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,55 mq	14,40 mq	1,00	14,40 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,40 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,55 mq e una superficie lorda di circa 14,40 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 62, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 62, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 120 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 62, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	62	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 121 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 62) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 59 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 60

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 60, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 60 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,45 mq – sup. lorda circa 14,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 60 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 63: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 59 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 62), box auto interno 61 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 64), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,45 mq	14,40 mq	1,00	14,40 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,40 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,45 mq e una superficie lorda di circa 14,40 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 63, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 63, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 122 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 63, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	63	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 123 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 63) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 60 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 61

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 61, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 61 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 13,40 mq – sup. lorda circa 14,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 61 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato; con il frazionamento e' stato ricavato il box interno 61 e una porzione del box interno 62. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 61 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 64: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 60 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 63), box auto interno 62 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 65), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,40 mq	14,35 mq	1,00	14,35 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,35 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13.40 mq e una superficie lorda di circa 14.35 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 61 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due parti. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 64, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 64, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 124 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 64, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	64	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 125 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 64) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 61 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 61

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 61 (All. 125), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due parti, l'interno 61 e una parte dell'interno 62; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 61, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.







# LOTTO 62

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 62, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 62 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 32 mq (sup. netta circa 25.30 mq – sup. lorda circa 28,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 62 e' stato generato con un frazionamento e fusione di due box auto previsti nel progetto originario autorizzato dal Comune di Roma; il frazionamento con relativa fusione ha portato alla costituzione di tre box auto di cui uno e' l'interno 62. Il frazionamento (con relativa fusione ) e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 62 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 65: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 61 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 64), box auto interno 52 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 55), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	25,30 mq	28,30 mq	1,00	28,30 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>28,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>28,30 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 25,30 mq e una superficie lorda di circa 28,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 127), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Il box auto interno 62 e' stato generato con un frazionamento e fusione di due box auto previsti nel progetto originario autorizzato dal Comune di Roma; il frazionamento con relativa fusione ha portato alla costituzione di tre box auto di cui uno e' l'interno 62. Il frazionamento (con relativa fusione) e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m. La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 65, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 32 mq Rendita € 143,78 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 65, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 32 mq Superficie catastale 32 mq Rendita € 196,67 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 32,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 126 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 65, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	65	5	C6	6	32 mq	32 mq	196,67 €	S3	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 127 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 65) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 62 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 127), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Entrando sulla destra, staccato dal muro si trova un pilastro.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 62

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 62 (All. 127), risulta che il box auto è stato generato con un frazionamento e fusione di due box auto previsti nel progetto originario autorizzato dal Comune di Roma; il frazionamento con relativa fusione ha portato alla costituzione dei seguenti tre immobili: box interno 62, box interno 61 e box interno 52. Il frazionamento con relativa fusione è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 62, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 63

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 63, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 63 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 26,00 mq (sup. netta circa 22,75 mq – sup. lorda circa 24,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 63 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 66: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 64 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 67), box auto interno 74 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 77), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	22,75 mq	24,65 mq	1,00	24,65 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,65 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 22,75 mq e una superficie lorda di circa 24,65 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 129), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 66, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 mq Rendita € 116,82 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 66, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Superficie catastale 26 mq Rendita € 186,65 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 26,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 128 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 66, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	66	5	C6	7	26 mq	26 mq	186,65 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 129 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 66) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 63 presenta tracce di umidità sulle pareti; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 63 ha una porta basculante in lamiera traforata, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 129), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 64

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 64, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 64 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 64 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 67: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 63 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 66), box auto interno 65 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 68), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,20 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,20 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 67, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 67, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 130 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 67, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	67	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 131 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 67) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 64 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004





Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 65

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 65, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 65 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 12,80 mq – sup. lorda circa 13,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 65 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 68: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 64 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 67), box auto interno 66 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 69), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,80 mq	13,65 mq	1,00	13,65 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,65 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,80 mq e una superficie lorda di circa 13,65 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 68, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 68, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 132 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 68, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	68	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 133 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 68) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 65 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004





Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 66

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 66, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 66 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,25 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 66 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 69: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 65 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 68), box auto interno 67 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 70), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,25 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,25 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 69, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 69, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 134 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 69, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	69	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 135 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 69) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 66 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*





- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 67

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 67** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 67, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 67 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,25 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 67 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 70: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 66 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 69), box auto interno 68 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 71), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,25 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,25 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 70, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 70, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 136 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 70, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	70	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 137 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 70) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 67 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004





Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 68

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 68, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 68 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 68 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 71: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 67 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 70), box auto interno 69 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 72), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,20 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,20 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 71, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 71, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 138 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 71, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	71	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 139 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 71) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 68 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004





Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 69

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 69** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 69, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 69 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,15 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 69 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 72: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 68 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 71), box auto interno 70 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 73), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,15 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,15 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 72, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 72, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 140 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 72, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	72	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 141 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 72) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 69 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004





Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 70

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 70, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 70 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 70 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 73: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 69 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 72), box auto interno 71 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 74), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,20 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,20 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 73, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 73, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 142 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 73, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	73	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 143 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 73) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 70 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004





Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 71

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 71** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 71, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 71 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,25 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 71 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 74: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 70 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 73), box auto interno 72 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 75), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,25 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,25 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 74, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 74, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 144 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 74, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	74	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 145 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 74) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 71 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167





Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 72

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 72, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 72 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 13,00 mq (sup. netta circa 12,80 mq – sup. lorda circa 13,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 72 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 75: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 71 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 74), box auto interno 73 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 76), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,80 mq	13,65 mq	1,00	13,65 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,65 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,80 mq e una superficie lorda di circa 13,65 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 75, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 75, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 93,32 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 13,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 146 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 75, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	75	5	C6	7	13 mq	13 mq	93,32 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 147 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 75) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 72 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II.	08/03/1991	25795	15593



		Roma 1			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*





- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 73

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 73** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 73, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 73 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,30 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 73 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 76: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 72 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 75), box auto interno 74 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 77), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,30 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,30 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 76, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 76, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 148 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 76, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	76	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 149 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 76) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 73 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*





- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 74

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 74, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 74 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 13,15 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 74 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 74 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 77: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 73 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 76), box auto interno 75 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 78), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,15 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,15 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno74 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 77, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 77, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 150 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 77, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	77	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S3	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 151 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 77) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 74 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**





Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 74

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 74 (All. 151), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, il box interno 74 e il box interno 75; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 74, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 75

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 75** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 75, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 75 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 75 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 75 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 78: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 74 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 77), box auto interno 63 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 66), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	14,50 mq	1,00	14,50 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,50 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 14,50 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 153), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Il box auto interno<sup>75</sup> ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 78, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 78, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 152 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 78, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	608	1285	78	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S3	
--	-----	------	----	---	----	---	-------	-------	----------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 153 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 78) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 1 presenta tracce di umidità sulle pareti; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 75 ha una porta basculante in lamiera traforata, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 153), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).





## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 75

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 75 (All. 153), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, il box interno 74 e il box interno 75; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 75, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 76

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 76, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 76 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 30,00 mq, non è stato possibile riscontrare le misure nel corso del sopralluogo in quanto risultava occupato impropriamente da un "laboratorio" con merci e macchinari che non consentivano di prendere le misure principali; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti e per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato



in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 76 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 79: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 77 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 80), rampa di accesso sub 1 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	27,00 mq	30,00 mq	1,00	30,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>30,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>30,00 mq</b>		

LL'immobile staggito sviluppa una superficie catastale di 30 mq. Come già riferito non è stato possibile riscontrare le misure nel corso del sopralluogo in quanto lo stesso risultava occupato da un laboratorio con merci e macchinari che non consentivano di prendere le misure principali. Pertanto è stata assunta



convenzionalmente la superficie catastale come superficie lorda, determinando la superficie netta come il 90% di quella lorda. Di tale indeterminatezza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima. L'immobile ha una forma irregolare con due lati ortogonali tra loro ed il terzo curvo, come da planimetria catastale allegata (All. 155), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerato quanto sopra, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 79, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 30 mq Rendita € 134,80 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 79, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 30 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 184,38 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 30,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 154 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 79, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	79	5	C6	6	30 mq	30 mq	184,38 €	S3	

### Corrispondenza catastale





La planimetria catastale (All. 155 - Planimetria catastale F. 608, P.IIa 1285, sub 79) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Considerato che l'immobile nel corso del sopralluogo risultava occupato impropriamente da un "laboratorio" con macchinari e merci varie, non è stato possibile accertare lo stato di manutenzione del box auto staggito. Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 76 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma irregolare con due lati ortogonali tra loro ed il terzo curvo, come da planimetria catastale allegata (All. 155), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato impropriamente da un "laboratorio" con oggetti e macchinari vari.

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 76, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 1442 - 3T anno 2018 ( All. 318 - Contratto locazione 2018 3T 1442) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 gennaio 2018 e termine al 31 dicembre 2018 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con u canone annuo di 1.800,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 150,00 euro



(compresa iva), il contratto riporta la data del 10 gennaio 2018. Il contratto sembrerebbe opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile e' stato stimato come occupato; e' stato considerata possibile la disdetta del contratto con liberazione dello stesso al massimo entro il 31 dicembre 2023. Di tale situazione e' stato tenuto conto nella stima con un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 5%.

Nel caso in cui il contratto risultasse decaduto o comunque lo stesso non fosse ritenuto opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe rettificato in 24.600,00 euro.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex	04/08/2004	47343	15558



		Gamberale			
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00



Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 77

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 77** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 77, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 77 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq, non è stato possibile accedere nell'immobile al momento del sopralluogo; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti e per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 77 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 80: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 76 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 79), box auto interno 78 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 81), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie catastale di 15 mq. Come già riferito non è stato possibile accedere nell'immobile e riscontrare le misure principali. Pertanto è stata assunta convenzionalmente la superficie catastale come superficie lorda, determinando la superficie netta come il 90% di quella lorda. Di tale indeterminatezza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima.





Considerato quanto sopra, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 80, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 80, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 156 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 80, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	80	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 157 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 80) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Non è stato possibile accedere nel box auto interno 77, e pertanto non è stato possibile accertare lo stato di manutenzione dello stesso. Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 77 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere nell'immobile. Per quanto è stato possibile accertare, non risultano titoli, opponibili alla procedura, che consentano l'occupazione dell'immobile da parte di terzi. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di occupazione dello stesso con oggetti e materiali vari, in caso di non liberazione del box auto prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta dell'immobile, con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 78

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 78, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 78 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq, non è stato possibile accedere nell'immobile al momento del sopralluogo; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti e per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 78 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 81: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 77 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 80), box auto interno 80 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 83), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	15,00 mq	1,00	15,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie catastale di 15 mq. Come già riferito non è stato possibile accedere nell'immobile e riscontrare le misure principali. Pertanto è stata assunta convenzionalmente la superficie catastale come superficie lorda, determinando la superficie netta come il 90% di quella lorda. Di tale indeterminatezza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima.





Considerato quanto sopra, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 81, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 81, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 158 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 81, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	81	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 159 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 81) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Non è stato possibile accedere nel box auto interno 78, e pertanto non è stato possibile accertare lo stato di manutenzione dello stesso. Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 78 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere nell'immobile. Per quanto è stato possibile accertare, non risultano titoli, opponibili alla procedura, che consentano l'occupazione dell'immobile da parte di terzi. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di occupazione dello stesso con oggetti e materiali vari, in caso di non liberazione del box auto prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta dell'immobile, con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 79

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 79, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 79 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 14,35 mq – sup. lorda circa 15,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 79 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 82: spazio di manovra sub 3 p.la 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 80 (Comune di Roma F. 608 P.la 1285 Sub 83), vano scala sub 2 p.la 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,35 mq	15,50 mq	1,00	15,50 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>15,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>15,50 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 14,35 mq e una superficie lorda di circa 15,50 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della





formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 82, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 82, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 160 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 82, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	82	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S3	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 161 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 82) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 79 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 80

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 80** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 80, piano S3

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 80 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 48,00 mq; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che la superficie riscontrata nel corso del sopralluogo e' maggiore della superficie catastale che di massima corrisponde a quella autorizzata dal Comune di Roma e prevista nel CPI; pertanto come meglio riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia", al quale si rimanda, dovra' essere ripristinata la superficie del box auto interno 80 in conformita' al titolo edilizio.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 80 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 83: spazio di manovra sub 3 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 79 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 82), box auto interno 78 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 81), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	43,20 mq	48,00 mq	1,00	48,00 mq	2,45 m	S3
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>48,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>48,00 mq</b>		





L'immobile staggito sviluppa una superficie catastale di 48 mq. Come già riferito, la superficie riscontrata nel corso del sopralluogo è maggiore della superficie catastale che di massima corrisponde a quella autorizzata dal Comune di Roma e prevista nel CPI; pertanto come meglio riportato nel capitolo "Regolarità edilizia", al quale si rimanda, dovrà essere ripristinata la superficie del box auto interno 80 in conformità al titolo edilizio. La superficie netta è stata calcolata come il 90% di quella lorda, superficie che di massima corrisponde a quella prevista in progetto. Di tale situazione si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima.

Considerato quanto sopra, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, è necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza è di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sarà effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 83, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 48 mq Rendita € 215,67 Piano S3
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 83, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 48 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 295,00 Piano S3

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 48,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 162 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 83, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	83	5	C6	6	48 mq	48 mq	295 €	S3	



## **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 163 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 83) non corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati. Come già riferito la superficie riscontrata nel corso del sopralluogo è maggiore della superficie catastale che di massima corrisponde a quella autorizzata dal Comune di Roma e prevista nel CPI; pertanto come meglio riportato nel capitolo "Regolarità edilizia", al quale si rimanda, dovrà essere ripristinata la superficie del box auto interno 80 in conformità al titolo edilizio.

## **PATTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Patti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 80 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma



del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 80

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 80 (All. 163), risulta che il box auto è stato ampliato di dimensioni in assenza di un idoneo titolo edilizio. Anche rispetto gli elaborati grafici per il rinnovo del CPI (All. 317) il box auto interno 80 risulta avere una consistenza maggiore. Nel progetto (All. 316), in fondo all'immobile sul lato destro è presente un pilastro, nello stato attuale il muro curvo della rampa di accesso prosegue all'interno del box auto inglobando detto pilastro, non essendo chiaro se tale modesta porzione dell'originario box auto sia stata annessa al box confinanti tale diminuzione di superficie dovrà permanere, per il resto dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi in conformità al progetto originario (All. 316).

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria di ripristino del box interno 80, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 5.000,00 euro (compresi i lavori necessari) potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 81

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 81** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 82, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 82 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,55 mq – sup. lorda circa 13,80 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 82 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 86: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 81 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 85), box auto interno 83 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 87), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,55 mq	13,80 mq	1,00	13,80 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,80 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,55 mq e una superficie lorda di circa 13,80 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 86, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 86, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 164 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 86, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	86	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 165 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 86) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 82 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
 Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 82

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 82** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 83, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 83 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,00 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 83 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 87: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 82 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 86), box auto interno 84 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 88), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,00 mq	13,10 mq	1,00	13,10 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,10 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,00 mq e una superficie lorda di circa 13,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 87, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 87, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 166 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 87, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	87	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 167 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 87) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 83 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
 Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 83

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 83** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 84, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 84 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 84 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 88: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 83 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 87), box auto interno 85 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 89), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,30 mq	13,25 mq	1,00	13,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,30 mq e una superficie lorda di circa 13,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 88, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 88, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 168 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 88, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	88	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 169 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 88) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 84 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II.	08/03/1991	25795	15593



		Roma 1			
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 84

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 85, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 85 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,00 mq – sup. lorda circa 13,05 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 85 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 89: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 84 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 88), box auto interno 86 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 90), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,00 mq	13,05 mq	1,00	13,05 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,05 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,05 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,00 mq e una superficie lorda di circa 13,05 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 89, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 89, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 170 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 89, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	89	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 171 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 89) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 85 presenta tracce di umidità sulle pareti, sul pavimento e sul soffitto; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 85 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 85

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 85** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 86, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 86 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 86 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma





(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 86 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 90: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 85 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 89), box auto interno 87 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 91), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,20 mq	13,15 mq	1,00	13,15 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,15 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,20 mq e una superficie lorda di circa 13,15 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 86 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 90, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 90, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 172 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 90, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	90	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 173 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 90) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 86 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box interno 86

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 86 (All. 173), il muro “contro terra” sul lato corto del box risulta spostato verso l'interno, presumibilmente per realizzare i “canali” di aerazione, in carenza di idoneo titolo edilizio. Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 86, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.000,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 86

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 87, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 87 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 12,25 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 87 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma





(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## TITOLARITÀ

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/1)

## CONFINI

Il Box auto interno 87 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 91: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 86 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 90), box auto interno 88 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 92), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,25 mq	13,25 mq	1,00	13,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,25 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,25 mq e una superficie lorda di circa 13,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 87 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 91, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 91, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 174 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 91, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	91	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 175 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 91) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 87 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box interno 87

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 87 (All. 175), il muro “contro terra” sul lato corto del box risulta spostato verso l’interno, presumibilmente per realizzare i “canali” di aerazione, in carenza di idoneo titolo edilizio. Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall’atto d’obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 87, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.000,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell’atto d’obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell’immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 87

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 87** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 88, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 88 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 12,25 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 88 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma





(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 88 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 92: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 87 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 91), box auto interno 89 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 93), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,25 mq	13,30 mq	1,00	13,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,30 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,25 mq e una superficie lorda di circa 13,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 88 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 92, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 92, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 176 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 92, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	92	5	C6	7	15 mq	16 mq	107,68 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 177 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 92) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 88 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box interno 88

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 88 (All. 177), il muro "contro terra" sul lato corto del box risulta spostato verso l'interno, presumibilmente per realizzare i "canali" di aerazione, in carenza di idoneo titolo edilizio. Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 88, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.000,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 88

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 88** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 89, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 89 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 89 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.





L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 89 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 93: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 88 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 92), box auto interno 90 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 94), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,20 mq	13,25 mq	1,00	13,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,25 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,20 mq e una superficie lorda di circa 13,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 89 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 93, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 93, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 178 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 93, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	93	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 179 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 93) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 89 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box interno 89

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 89 (All. 179), il muro “contro terra” sul lato corto del box risulta spostato verso l'interno, presumibilmente per realizzare i “canali” di aerazione, in carenza di idoneo titolo edilizio. Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 89, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.000,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 89

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 89** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 90, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 90 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 90 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 90 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 94: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 89 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 93), box auto interno 91 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 95), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,20 mq	13,15 mq	1,00	13,15 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,15 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,20 mq e una superficie lorda di circa 13,15 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 90 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 94, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 94, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 180 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 94, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	94	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 181 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 94) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 90 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box interno 90

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 90 (All. 181), il muro "contro terra" sul lato corto del box risulta spostato verso l'interno, presumibilmente per realizzare i "canali" di aerazione, in carenza di idoneo titolo edilizio. Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 90, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.000,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 90

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 90** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 91, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 91 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 91 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 91 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 95: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 90 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 94), box auto interno 92 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 96), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,30 mq	13,30 mq	1,00	13,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,30 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,30 mq e una superficie lorda di circa 13,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 91 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio. Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 95, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 95, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 182 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 95, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	95	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 183 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 95) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 91 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box interno 91

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 91 (All. 183), il muro “contro terra” sul lato corto del box risulta spostato verso l'interno, presumibilmente per realizzare i “canali” di aerazione, in carenza di idoneo titolo edilizio. Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 91, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.000,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.







# LOTTO 91

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 91** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 92, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 92 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,45 mq – sup. lorda circa 13,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 92 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 96: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 91 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 95), box auto interno 93 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 97), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,45 mq	13,40 mq	1,00	13,40 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,40 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,45 mq e una superficie lorda di circa 13,40 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 96, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 96, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 184 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 96, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	96	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 185 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 96) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 92 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 92

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 92** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 93, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 93 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 93 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 97: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 92 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 96), box auto interno 94 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 98), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,20 mq	13,10 mq	1,00	13,10 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,10 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,20 mq e una superficie lorda di circa 13,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 97, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 97, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 186 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 97, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	97	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 187 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 97) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 93 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 93

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 93** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 94, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 94 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,10 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 94 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 98: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 93 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 97), box auto interno 95 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 99), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,10 mq	13,10 mq	1,00	13,10 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,10 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,10 mq e una superficie lorda di circa 13,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 98, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 98, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 188 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 98, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	98	5	C6	7	15 mq	16 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 189 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 98) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 94 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 94

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 94** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 95, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 95 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,00 mq – sup. lorda circa 13,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 95 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 99: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 94 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 98), box auto interno 96 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 100), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,00 mq e una superficie lorda di circa 13,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 99, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 99, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 190 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 99, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	99	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 191 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 99) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 95 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 95

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 95** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 96, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 96 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,35 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 96 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 100: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 95 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 99), box auto interno 97 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 101), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,35 mq	13,30 mq	1,00	13,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,30 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,35 mq e una superficie lorda di circa 13,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 100, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 100, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 192 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 100, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	100	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 193 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 100) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 96 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 96

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 96** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 97, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 97 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 97 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 101: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 96 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 100), box auto interno 98 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 102), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,20 mq	13,30 mq	1,00	13,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,30 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,20 mq e una superficie lorda di circa 13,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 101, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 101, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 194 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 101, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	101	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 195 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 101) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 97 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 97

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 97** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 98, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 98 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,15 mq – sup. lorda circa 13,20 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 98 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 102: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 97 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 101), box auto interno 99 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 103), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,15 mq	13,20 mq	1,00	13,20 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,20 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,15 mq e una superficie lorda di circa 13,20 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 102, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 102, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 196 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 102, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	102	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 197 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 102) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 98 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 98

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 98** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 99, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 99 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 99 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 103: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 98 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 102), box auto interno 100 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 104), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,30 mq	13,25 mq	1,00	13,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,30 mq e una superficie lorda di circa 13,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 103, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 103, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 198 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 103, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	103	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 199 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 103) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 99 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 99

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 99** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 100, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 100 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,15 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 100 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 104: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 99 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 103), box auto interno 101 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 105), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,15 mq	13,25 mq	1,00	13,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,15 mq e una superficie lorda di circa 13,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 104, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 104, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 200 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 104, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	104	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 201 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 104) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 100 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 100

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 100** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 101, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 101 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,55 mq – sup. lorda circa 13,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 101 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 105: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 100 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 104), box auto interno 102 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 106), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,55 mq	13,50 mq	1,00	13,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,50 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,55 mq e una superficie lorda di circa 13,50 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 105, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 105, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 202 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 105, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	105	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 203 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 105) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 101 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 101

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 101** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 102, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 102 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,35 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 102 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 106: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 101 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 105), box auto interno 103 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 107), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,35 mq	13,30 mq	1,00	13,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,30 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,35 mq e una superficie lorda di circa 13,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 106, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 106, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 204 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 106, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	106	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 205 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 106) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box auto staggito, nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, la porta risultava non perfettamente funzionante, per il resto si trova in uno stato ordinario di manutenzione, sempre per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 102 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 102

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 102** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 103, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 103 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 103 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 107: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 102 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 106), box auto interno 104 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 108), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,20 mq	13,25 mq	1,00	13,25 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,20 mq e una superficie lorda di circa 13,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 107, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 107, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 206 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 107, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	107	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 207 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 107) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 103 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 103

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 103** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 104, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 104 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,10 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 104 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 108: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 103 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 107), box auto interno 105 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 109), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,10 mq	13,10 mq	1,00	13,10 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,10 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,10 mq e una superficie lorda di circa 13,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 108, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 108, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 208 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 108, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	108	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 209 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 108) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 104 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 104

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 104** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 105, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 105 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,15 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 105 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 109: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 104 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 108), box auto interno 106 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 110), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,15 mq	13,10 mq	1,00	13,10 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,10 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,15 mq e una superficie lorda di circa 13,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 109, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 109, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 210 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 109, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	109	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 211 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 109) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 105 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167



Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 105

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 105** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 106, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 106 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 106 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 110: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 105 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 109), box auto interno 107 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 111), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,20 mq	13,25 mq	1,00	13,25 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,20 mq e una superficie lorda di circa 13,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 110, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 110, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 212 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 110, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	110	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 213 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 110) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box auto staggito, nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, la porta basculante risultava priva dei due "carter" di protezione laterali, per il resto si trova in uno stato ordinario di manutenzione, sempre per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 106 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 106

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 106** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 107, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 107 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,15 mq – sup. lorda circa 13,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 107 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 111: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 106 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 110), box auto interno 108 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 112), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,15 mq	13,15 mq	1,00	13,15 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,15 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,15 mq e una superficie lorda di circa 13,15 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 111, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 111, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 214 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 111, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	111	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 215 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 111) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 107 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 107

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 107** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 108, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 108 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,10 mq – sup. lorda circa 13,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 108 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 112: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 107 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 111), box auto interno 109 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 113), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,10 mq	13,15 mq	1,00	13,15 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,15 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,10 mq e una superficie lorda di circa 13,15 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 112, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 112, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 216 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 112, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	112	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 217 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 112) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 108 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 108

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 108** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 109, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 109 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 109 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 113: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 108 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 112), box auto interno 110 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 114), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,30 mq	13,25 mq	1,00	13,25 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,30 mq e una superficie lorda di circa 13,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.  
La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 113, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 15 mq Rendita € 67,40 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 113, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 15 mq Superficie catastale 15 mq Rendita € 107,68 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 15,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 218 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 113, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	113	5	C6	7	15 mq	15 mq	107,68 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 219 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 113) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 109 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593



		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>09/10/2003</b> al <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal <b>04/08/2004</b>	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004



Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 109

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 109** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 110, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 110 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 56 mq (sup. netta circa 44,00 mq - sup. lorda circa 46,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 110 ha una consistenza maggiore di quella autorizzata dal Comune di Roma, pari a circa 22,50 mq, la regolarizzazione edilizia potrebbe comportare il ripristino delle superfici autorizzate, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 110 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 114: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 109 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 113), box auto interno 111 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 115), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	44,00 mq	46,65 mq	1,00	46,65 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>46,65 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>46,65 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 44,00 mq e una superficie lorda di circa 46,65 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 110 ha una consistenza maggiore di quella autorizzata dal Comune di Roma, pari a circa 22,50 mq (sup. lorda); la regolarizzazione edilizia potrebbe comportare il ripristino delle superfici autorizzate, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza, per quanto possibile al momento, si terra' conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; presente una trave sopra la porta basculante e una trave che attraversa "trasversalmente" il box auto, l'altezza sotto trave e' di circa 2,35 m. La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 114, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 56 mq Rendita € 251,62 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 114, Zc. 5 Categoria C6 Cl.6, Cons. 56 mq Superficie catastale 56 mq Rendita € 344,17 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 56,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 220 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 114, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	114	5	C6	6	56 mq	56 mq	344,17 €	S2	



## **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 221 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 114) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 110 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; il box auto dovrà essere liberato prima della vendita. Per quanto è stato possibile accertare, non risultano titoli, opponibili alla procedura, che consentano l'occupazione dell'immobile da parte di terzi. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### *Trascrizioni*



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 110

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 110 (All. 221), risulta che il box auto è stato ampliato di dimensioni in assenza di un idoneo titolo edilizio. Nel progetto (All. 316) la corsia di manovra doveva proseguire fino al muro d'ambito contro terra, passando davanti al box in oggetto. Risulta pertanto annessa al box interno 110 una parte della corsia di manovra in assenza di idonea autorizzazione. Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 110 richiede il rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313), nelle more potrebbe essere necessario, per il box interno 110, ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato per lo stesso che di massima ha una superficie netta di 21,00 mq ed una superficie lorda di circa 22,50 mq. Il ripristino delle superfici originarie comporta l'aggiornamento della planimetria catastale. Di tale circostanza, ripristino della superficie originaria, si terra' conto per quanto possibile al momento nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI





Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 110

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 110** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 111, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 111 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 17,00 mq (sup. netta circa 14,90 mq – sup. lorda circa 16,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 111 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 115: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 110 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 114), box auto interno 112 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 116), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,90 mq	16,15 mq	1,00	16,15 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>16,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>16,15 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 14,90 mq e una superficie lorda di circa 16,15 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 115, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 76,38 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 115, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 122,04 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 17,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 222 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 115, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	115	5	C6	7	17 mq	17 mq	122,04 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 223 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 115) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 111 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava stipato di mobili vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.





## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 111

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 111** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 112, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 112 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 13,75 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 112 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 116: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 111 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 115), box auto interno 113 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 117), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,75 mq	14,90 mq	1,00	14,90 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,90 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,75 mq e una superficie lorda di circa 14,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della



formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 16 mq Rendita € 71,89 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 116, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 16 mq Superficie catastale 16 mq Rendita € 114,86 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 16,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 224 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 116, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	608	1285	116	5	C6	7	16 mq	16 mq	114,86 €	S2		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 225 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 116) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 112 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 112

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 112** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 113, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 113 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 21,00 mq (sup. netta circa 17,70 mq – sup. lorda circa 19,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 113 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 117: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 112 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 116), parete controterra, salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	17,70 mq	19,35 mq	1,00	19,35 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,35 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 17,70 mq e una superficie lorda di circa 19,35 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.



Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto.

In particolare il box staggito ha una forma che ricorda pressappoco un triangolo con terzo lato curvo, come si evince dalla planimetria catastale (All. 227), si raccomanda all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilita' di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box auto 113.

L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 117, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Rendita € 94,36 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 117, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 150,75 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 21,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 226 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 117, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	117	5	C6	7	21 mq	21 mq	150,75 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 227 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 117) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 113 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

Il box staggito ha una forma che ricorda pressappoco un triangolo con terzo lato curvo, come si evince dalla planimetria catastale (All. 227).

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 113

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 113** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 114, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 114 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 24,00 mq (sup. netta circa 22,50 mq – sup. lorda circa 24,70 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 114 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 118: spazio di manovra sub 84 p.la 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 120 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 124), box auto interno 115 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 119), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	22,50 mq	24,70 mq	1,00	24,70 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>24,70 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>24,70 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 22,50 mq e una superficie lorda di circa 24,70 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 229), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 118, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 26 mq Rendita € 116,82 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 118, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 26 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 186,65 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 26,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 228 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 118, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	118	5	C6	7	26 mq	24 mq	186,65 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 229 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 118) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## PATTI

---

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019. Sulla parete di fondo sono presenti dei pannelli "anti urto" alti circa 1,00 m.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 114 ha una porta basculante in "lamiera grigliata", il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 229), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Sulla parete di fondo sono presenti dei pannelli "anti urto" alti circa 1,00 m.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma





del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 114

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 114** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 115, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 115 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,35 mq – sup. lorda circa 14,55 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 115 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 119: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 114 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 118), box auto interno 116 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 120), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,35 mq	14,55 mq	1,00	14,55 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,55 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,55 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,35 mq e una superficie lorda di circa 14,55 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 119, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 119, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 230 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 119, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	119	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 231 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 119) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 115 ha una porta basculante in "lamiera grigliata", il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.





## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 115

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 115** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 116, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 116 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,35 mq – sup. lorda circa 14,60 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 116 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 120: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 115 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 119), box auto interno 117 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 121), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,35 mq	14,60 mq	1,00	14,60 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,60 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,35 mq e una superficie lorda di circa 14,60 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 120, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 120, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 232 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 120, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	120	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 233 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 120) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 116 ha una porta basculante in "lamiera grigliata", il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.





## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 116

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 116** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 117, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 117 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Non e' stato possibile accedere nel box auto interno 117, per l'immobile risulta un contratto di locazione non opponibile alla procedura come meglio riferito nel paragrafo "Stato di occupazione" al quale si rimanda. Per quanto e' stato possibile intravedere, dall'esterno, si presume che nell'immobile possano essere state eseguite delle tramezzature interne, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti e per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 117 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 121: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 116 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 120), box auto interno 118 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 122), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,60 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie catastale di 14 mq. Come già riferito non è stato possibile accedere nell'immobile e riscontrare le misure principali. Pertanto è stata assunta convenzionalmente la superficie catastale come superficie lorda, determinando la superficie netta come il 90% di quella lorda. Di tale indeterminatezza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima.

Considerato quanto sopra, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, è necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. Si presume che l'altezza sia di circa 2,45 m; è possibile che una trave attraversi "trasversalmente" il box auto (con presumibile altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sarà effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 121, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 121, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 234 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 121, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	121	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 235 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 121) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere nel box auto interno 117 e pertanto non è stato possibile accertarne lo stato di manutenzione. Come già riferito, per quanto è stato possibile intravedere, dall'esterno, si presume che nell'immobile possano essere state eseguite delle tramezzature interne, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 117 ha una porta basculante in lamiera. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

Per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile non è stato possibile entrare nel box auto.

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 117, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 4662 - 3T anno 2018 ( All. 320 - Contratto locazione 2018 3T 4662) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 aprile 2018 e termine al 31 marzo 2019 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 2.928,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 244,00 euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 16 marzo 2018. Il contratto sembrerebbe non opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.



Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile e' stato stimato come non locato. Si presume che nell'immobile possano esserci oggetti vari e che nello stesso possano essere state eseguite opere edilizie interne, come meglio riferito nel paragrafo "Regolarita' edilizia" al quale di rimanda per ulteriori dettagli.

Nel caso in cui il contratto risultasse opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe ridotto di circa il 5%, sempre che la liberazione dell'immobile avvenisse entro un anno dalla disdetta del contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale





Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 117

Da quanto e' stato possibile intravedere dall'esterno, nell'immobile si presume che siano stati realizzati lavori edili quali tramezzature interne ed impianti. Detti interventi sono stati eseguiti in assenza di idoneo titolo edilizio, dovra' pertanto essere ripristinata la conformita' al progetto (All. 316).

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformita' anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 117, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 3.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella



stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 117

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 117** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 118, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 118 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 118 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 122: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 117 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 121), box auto interno 119 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 123), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,20 mq	14,50 mq	1,00	14,50 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,50 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,20 mq e una superficie lorda di circa 14,50 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 122, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 122, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 236 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 122, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	122	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 237 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 122) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 118 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 118 (e interno 117), risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 4662 - 3T anno 2018 ( All. 320 - Contratto locazione 2018 3T 4662) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 aprile 2018 e termine al 31 marzo 2019 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 2.928,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 244,00 euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 16 marzo 2018. Il contratto sembrerebbe non opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero. Nel caso in cui il contratto risultasse opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe ridotto di circa il 5%, sempre che la liberazione dell'immobile avvenisse entro un anno dalla disdetta del contratto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608



## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 118

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 118** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 119, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 119 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 13,20 mq - sup. lorda circa 14,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 119 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 119 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 123: spazio di manovra sub 84 p.la 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 118 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 122), box auto interno 120 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 124), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,20 mq	14,35 mq	1,00	14,35 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,35 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,20 mq e una superficie lorda di circa 14,35 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 119 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 123, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 123, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 238 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 123, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	608	1285	123	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	
--	-----	------	-----	---	----	---	-------	-------	---------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 239 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 123) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 119 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### *Trascrizioni*



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 119

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 119 (All. 239), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 119 e l'interno 120; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 119, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 119

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 119** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 120, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 120 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 12,90 mq - sup. lorda circa 14,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 120 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 120 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 124: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 119 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 123), box auto interno 114 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 118), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,90 mq	14,40 mq	1,00	14,40 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,40 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,90 mq e una superficie lorda di circa 14,40 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 120 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 241), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Potrebbero sussistere difficolta' di parcheggio (per dimensioni e forma del box), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilita' di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 120.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 124, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 124, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 240 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 124, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

<b>Catasto fabbricati (CF)</b>
--------------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	124	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 241 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 124) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

### **STATO CONSERVATIVO**

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

### **PARTI COMUNI**

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 120 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

Come già riferito, l'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 241), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Potrebbero sussistere difficoltà di parcheggio (per dimensioni e forma del box), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilità di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 120.





## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734



Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 120

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 120 (All. 241), risulta che il box auto e' stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) e' stato frazionato in due unita' immobiliari, l'interno 119 e l'interno 120; il frazionamento e' stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformita' anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 120, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 120

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 120** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 121, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 121 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 22,00 mq (sup. netta circa 21,15 mq – sup. lorda circa 23,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 121 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 125: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 128 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 132), box auto interno 122 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 126), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	21,15 mq	23,30 mq	1,00	23,30 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>23,30 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>23,30 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 21,15 mq e una superficie lorda di circa 23,30 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 243), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,30 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 125, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 22 mq Rendita € 98,85 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 125, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale 22 mq Rendita € 157,93 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 22,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 242 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 125, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	125	5	C6	7	22 mq	22 mq	157,93 €	S2	

### Corrispondenza catastale





La planimetria catastale (All. 243 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 125) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 121 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 243), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 121

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 121** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 122, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 122 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,30 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 122 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 126: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 121 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 125), box auto interno 123 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 127), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,30 mq	14,25 mq	1,00	14,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,25 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,30 mq e una superficie lorda di circa 14,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,30 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 126, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 126, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 244 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 126, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	126	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale





La planimetria catastale (All. 245 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 126) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 122 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da faldoni e documenti; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso risultava nella disponibilità della società \*\*\*\*\* Omissis \*\*\*\*\*.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 122

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 122** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 123, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 123 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 12,90 mq - sup. lorda circa 13,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 122 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 123 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 127: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 122 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 126), box auto interno 124 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 128), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,90 mq	13,75 mq	1,00	13,75 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,75 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,90 mq e una superficie lorda di circa 13,75 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 123 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,30 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 127, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 127, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 246 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 127, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	127	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	





## **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 247 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 127) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 123 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da arredi per uffici (scaffali, ecc.); l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**



- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 123

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 123 (All. 247), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 123 e l'interno 124; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 123, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI



Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 123

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 123** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 123, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box moto interno 124 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 9 mq (sup. netta circa 9,75 mq - sup. lorda circa 10,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box moto interno 124 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box "moto" interno 124 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 128: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 123 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 127), vano scala sub 2 P.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box moto	9,75 mq	10,25 mq	1,00	10,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>10,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>10,25 mq</b>		





L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 9,75 mq e una superficie lorda di circa 10,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box moto interno 124 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 128, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 9 mq Rendita € 40,44 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 128, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 9 mq Superficie catastale 9 mq Rendita € 64,61 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 9,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 248 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 128, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	128	5	C6	7	9 mq	9 mq	64,61 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 249 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 128) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box moto interno 124 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile sembrava risultare nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

Si segnala che da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box moto interno 124, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 10097 - 3T anno 2019 ( All. 321 - Contratto locazione 2019 3T 10097 ) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 giugno 2019 e termine al 31 maggio 2020 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 960,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 80,00



euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 1 giugno 2019. Il contratto sembrerebbe non opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile e' stato stimato come libero.

Nel caso in cui il contratto risultasse opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe ridotto di circa il 5%, sempre che la liberazione dell'immobile avvenisse entro un anno dalla disdetta del contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata



fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.la 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 124

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 124 (All. 249), risulta che il box moto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 123 e l'interno 124 (box moto); il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 124, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 124

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 124** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 125, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 125 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 125 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 129: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), vano scala sub 2 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 126 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 130), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	14,25 mq	1,00	14,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,25 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,50 mq e una superficie lorda di circa 14,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 129, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 129, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 250 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 129, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	129	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 251 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 129) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 125 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono integiate. E' presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo)..

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 125

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 125** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 126, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 126 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).





## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 126 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 130: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 125 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 129), box auto interno 127 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 131), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	13,85 mq	1,00	13,85 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,85 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 13,85 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 130, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 130, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 252 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 130, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	130	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 253 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 130) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 126 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono integiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 126

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 126** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 127, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 127 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 12,90 mq - sup. lorda circa 13,80 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 127 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma





(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 127 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 131: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 126 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 130), box auto interno 128 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 132), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,90 mq	13,80 mq	1,00	13,80 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,80 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,90 mq e una superficie lorda di circa 13,80 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 127 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,30 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 131, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 131, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 254 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 131, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	131	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 255 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 131) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 127 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 127

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 127 (All. 255), risulta che il box auto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 127 e l'interno 128; il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 127, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 127

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 127** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 128, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 128 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 13 mq (sup. netta circa 11,60 mq – sup. lorda circa 13,20 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 128 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 257), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Potrebbero sussistere difficolta' di parcheggio (per dimensioni e forma del box), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilita' di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 128.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare



del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 128 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 132: spazio di manovra sub 84 p.la 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 121 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 125), box auto interno 127 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 131), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	11,60 mq	13,20 mq	1,00	13,20 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,20 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	



<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>13,20 mq</b>	
--	-----------------	--

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 11,60 mq e una superficie lorda di circa 13,20 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 257), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Potrebbero sussistere difficoltà di parcheggio (per dimensioni e forma del box), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilità di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 128.

Il box auto interno 128 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unità immobiliari. Il frazionamento è privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza si terrà conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale è ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, è necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza è di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,30 m).

La vendita all'asta dell'immobile sarà effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 132, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 132, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 93,32 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 13,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 256 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 132, Comune di Roma).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	132	5	C6	7	13 mq	13 mq	93,32 €	S2	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 257 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 132) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 128 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". Come già riferito, l'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 257), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Potrebbero sussistere difficoltà di parcheggio (per dimensioni e forma del box), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilità di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 128.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo)..

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734



Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 128

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 128 (All. 257), risulta che il box auto e' stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) e' stato frazionato in due unita' immobiliari, l'interno 127 e l'interno 128 ; il frazionamento e' stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformita' anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 128, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 128

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 128** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 129, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 129 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 21,00 mq (sup. netta circa 19,60 mq – sup. lorda circa 20,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 129 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 133: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 139 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 143), box auto interno 130 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 134), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	19,60 mq	20,85 mq	1,00	20,85 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>20,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>20,85 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 19,60 mq e una superficie lorda di circa 20,85 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 259), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,30 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 133, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 21 mq Rendita € 94,36 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 133, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 21 mq Superficie catastale 21 mq Rendita € 150,75 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 21,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 258 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 133, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	133	5	C6	7	21 mq	21 mq	150,75 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 259 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 133) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box auto staggiato, nel corso del sopralluogo effettuato nel 2019, la porta risultava non perfettamente funzionante, per il resto si trova in uno stato ordinario di manutenzione, sempre per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 129 ha una porta basculante in "lamiera grigliata", il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". Come già riferito, l'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 259), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile sembrava risultare nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

Si segnala che da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 129, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 20079 - 3T anno 2018 ( All. 322 - Contratto locazione 2018 3T 20079 ) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 novembre 2018 e termine al 31 ottobre 2019 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 1.464,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 122,00 euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 1 novembre 2018. Il contratto sembrerebbe non opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.



Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile e' stato stimato come libero.

Nel caso in cui il contratto risultasse opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe ridotto di circa il 5%, sempre che la liberazione dell'immobile avvenisse entro un anno dalla disdetta del contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734



Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.





Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 129

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 129** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 130, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 130 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 12,95 mq – sup. lorda circa 13,80 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 130 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 134: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 129 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 133), box auto interno 131 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 135), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,95 mq	13,80 mq	1,00	13,80 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,80 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,95 mq e una superficie lorda di circa 13,80 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 134, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 134, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 260 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 134, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	134	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 261 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 134) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 130 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono integiate. E' presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.





## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 130

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 130** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 131, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 131 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 131 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 135: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 130 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 134), box auto interno 132 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 136), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	13,85 mq	1,00	13,85 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,85 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 13,85 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 135, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 135, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 262 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 135, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	135	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 263 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 135) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 131 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava stipato di scatoloni in cartone vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1





A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 131

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 131** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 132, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 132 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,40 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 132 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 136: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 131 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 135), box auto interno 133 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 137), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,40 mq	14,25 mq	1,00	14,25 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,40 mq e una superficie lorda di circa 14,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 136, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 136, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 264 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 136, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	136	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 265 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 136) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 132 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 132

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 132** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 133, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 133 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Non e' stato possibile accedere nel box auto interno 133, per l'immobile risulta un contratto di locazione opponibile alla procedura come meglio riferito nel paragrafo "Stato di occupazione" al quale si rimanda.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del



Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 133 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 137: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 132 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 136), box auto interno 134 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 138), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,60 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie catastale di 14 mq. Come già riferito non è stato possibile accedere nell'immobile e riscontrare le misure principali. Pertanto è stata assunta convenzionalmente la superficie catastale come superficie lorda, determinando la superficie netta come il 90% di quella lorda. Di tale indeterminatezza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima.

Considerato quanto sopra, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, è necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. Si presume che l'altezza sia di circa 2,40 m; è possibile che una trave attraversi "trasversalmente" il box auto (con presumibile altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sarà effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 137, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 137, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 266 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 137, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	137	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 267 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 137) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel corso dei sopralluoghi non è stato possibile accedere nel box auto interno 133 e pertanto non è stato possibile accertarne lo stato di manutenzione.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 133 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile accedere nell'immobile.

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 133, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 20347 - 3T anno 2017 ( All. 323 - Contratto locazione 2017 3T 20347) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 gennaio 2018 e termine al 31 dicembre 2018 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 1.464,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 122,00 euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 7 dicembre 2017. Il contratto sembrerebbe opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come occupato; è stata considerata possibile la disdetta del contratto con liberazione dello stesso al massimo entro il 31 dicembre 2023. Di tale situazione è stato tenuto conto nella stima con un deprezzamento dell'immobile pari a circa il 5%.

Nel caso in cui il contratto risultasse decaduto o comunque lo stesso non fosse ritenuto opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe essere rettificato in 13.000,00 euro.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**





- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 133

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 133** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 134, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 134 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,60 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 134 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 138: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 133 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 137), box auto interno 135 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 139), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,50 mq	14,60 mq	1,00	14,60 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,60 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,50 mq e una superficie lorda di circa 14,60 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 138, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 138, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 268 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 138, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	138	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 269 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 138) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 134 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*





I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 134

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 134** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 135, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 135 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,30 mq – sup. lorda circa 14,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 135 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 139: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 134 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 138), box auto interno 136 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 140), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,30 mq	14,10 mq	1,00	14,10 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,10 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,30 mq e una superficie lorda di circa 14,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 139, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 139, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 270 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 139, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	139	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 271 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 139) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 135 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; lo stesso sembrava risultare nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 135, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 572 3T anno 2019 ( All. 324 - Contratto locazione 2019 3T 572) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 gennaio 2019 e termine al 31 dicembre 2019 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 1.200,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 100,00 euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 1 gennaio 2019. Il contratto sembrerebbe non opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).



L'immobile e' stato stimato come non locato; il box auto dovra' essere liberato prima della vendita, diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovra' essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

Nel caso in cui il contratto risultasse opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe ridotto di circa il 5%, sempre che la liberazione dell'immobile avvenisse entro un anno dalla disdetta del contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405





N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 135

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 135** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 136, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 136 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,05 mq – sup. lorda circa 13,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 136 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 140: spazio di manovra sub 84 p.la 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 135 (Comune di Roma F. 608 P.la 1285 Sub 139), box auto interno 137 (Comune di Roma F. 608 P.la 1285 Sub 141), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,05 mq	13,90 mq	1,00	13,90 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,90 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,90 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,05 mq e una superficie lorda di circa 13,90 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 140, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 140, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 272 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 140, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	140	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 273 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 140) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 136 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---



Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 136

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 136** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 137, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 137 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso ").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 137 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 141: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 136 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 140), box auto interno 138 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 142), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	13,85 mq	1,00	13,85 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,85 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,85 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 13,85 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 141, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 141, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 274 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 141, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	141	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 275 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 141) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 137 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono integiate. E' presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo)..

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			



		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:





## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 137

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 137** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 138, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box moto interno 138 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 12 mq (sup. netta circa 11,50 mq – sup. lorda circa 12,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box moto interno 138 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box moto interno 138 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 142: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 137 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 141), box interno 139 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 143), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box moto	11,50 mq	12,50 mq	1,00	12,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,50 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 11,50 mq e una superficie lorda di circa 12,50 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box moto interno 138 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

L'immobile ha una forma irregolare come da planimetria catastale allegata (All. 277), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 142, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Rendita € 53,92 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 142, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 86,15 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 12,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 276 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 142, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal	Rendita	Piano	Graffato	



								e			
	608	1285	142	5	C6	7	12 mq	12 mq	86,15 €	S2	

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 277 - Planimetria catastale F. 608, P.la 1285, sub 142) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati, ad eccezione di un tramezzo interno realizzato in assenza di idonei titoli edilizi, per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". Nella planimetria catastale l'immobile viene indicato come box auto, in realta' per geometria e dimensioni detto box e' un posto moto. Si ricorda che nel CPI sono previsti al piano S2 (primo interrato) solo 70 box auto (All. 317).

### **STATO CONSERVATIVO**

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Nel box moto risulta realizzato un tramezzo interno, per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

### **PARTI COMUNI**

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box moto interno 138 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento e' in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. E' presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma irregolare come da planimetria catastale allegata (All. 277), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.



Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>





--	--	--	--	--	--

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma



del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 138

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 138 (All. 277), risulta che il box moto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 139 e l'interno 138 (box moto); il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio. Nel box moto è presente un tramezzo anche in questo caso in assenza di idoneo titolo edilizio

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 138, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 3.000,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 138

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 138** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 139, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box moto interno 139 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 12 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box moto interno 139 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 139 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 143: spazio di manovra sub 84 p.la 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 129 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 133), box auto interno 138 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 142), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box moto	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box moto interno 139 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. L'immobile ha una forma irregolare, con lati non ortogonali tra loro, come da planimetria catastale allegata (All. 279), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 143, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 12 mq Rendita € 53,92 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 143, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 12 mq Superficie catastale 12 mq Rendita € 86,15 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 12,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 278 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 143, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	



	608	1285	143	5	C6	7	12 mq	12 mq	86,15 €	S2	
--	-----	------	-----	---	----	---	-------	-------	---------	----	--

### **Corrispondenza catastale**

La planimetria catastale (All. 279 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 143) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati. Nella planimetria catastale l'immobile viene indicato come box auto, in realta' per geometria e dimensioni detto box e' un posto moto. Si ricorda che nel CPI sono previsti al piano S2 (primo interrato) solo 70 box auto (All. 317).

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box moto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto e' stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box moto interno 139 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento e' in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. E' presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma irregolare, con lati non ortogonali tra loro, come da planimetria catastale allegata (All. 279), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.





Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



--	--	--	--	--	--

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma



del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box moto interno 139

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 139 (All. 279), risulta che il box moto è stato oggetto di frazionamento. Il box auto previsto nel progetto (All. 316) è stato frazionato in due unità immobiliari, l'interno 138 e l'interno 139 (box moto); il frazionamento è stato realizzato in assenza di idoneo titolo edilizio.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 139, realizzabile con un costo stimato al momento in circa 2.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 139

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 139** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 140, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 140 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 18,00 mq (sup. netta circa 18,50 mq – sup. lorda circa 19,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 140 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 144: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 151 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 155), box auto interno 141 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 145), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	18,50 mq	19,75 mq	1,00	19,75 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>19,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>19,75 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 18,50 mq e una superficie lorda di circa 19,75 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non



sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 281), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 144, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 80,88 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 144, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 129,22 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 18,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 280 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 144, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	144	5	C6	7	18 mq	18 mq	129,22 €	S2	

### Corrispondenza catastale





La planimetria catastale (All. 281 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 144) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 140 ha una porta basculante in "lamiera grigliata", il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 281), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 140, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 7392 3T anno 2018 ( All. 325 - Contratto locazione 2018 3T 7392) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 maggio 2018 e termine al 30 aprile 2019 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 2.160,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 180,00 euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 1 gennaio 2019. Il contratto sembrerebbe non opponibile alla procedura escutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.



L'immobile e' stato stimato come libero.

Nel caso in cui il contratto risultasse opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe ridotto di circa il 5%, sempre che la liberazione dell'immobile avvenisse entro un anno dalla disdetta del contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata



fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





# LOTTO 140

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 140** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 141, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 141 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 141 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 145: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 140 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 144), box auto interno 142 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 146), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,20 mq	14,15 mq	1,00	14,15 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,15 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,15 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,20 mq e una superficie lorda di circa 14,15 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non





sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 145, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 145, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 282 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 145, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	145	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 283 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 145) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 141 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 141

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 141** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 142, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 142 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 13,00 mq (sup. netta circa 12,85 mq – sup. lorda circa 13,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso ").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato



in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 142 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 146: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 141 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 145), box auto interno 143 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 147), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,85 mq	13,75 mq	1,00	13,75 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,75 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,75 mq</b>		





L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,85 mq e una superficie lorda di circa 13,75 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 146, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 146, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 93,32 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 13,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 284 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 146, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	146	5	C6	7	13 mq	13 mq	93,32 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 285 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 146) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 142 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, lo stesso risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti
---------	-----------	------



Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1



A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 142

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 142** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 143, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 143 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 13,00 mq (sup. netta circa 12,65 mq – sup. lorda circa 13,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 143 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 147: spazio di manovra sub 84 p.la 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 142 (Comune di Roma F. 608 P.la 1285 Sub 146), box auto interno 144 (Comune di Roma F. 608 P.la 1285 Sub 148), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,65 mq	13,95 mq	1,00	13,95 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,95 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,95 mq</b>		





L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,65 mq e una superficie lorda di circa 13,95 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 147, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 13 mq Rendita € 58,41 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 147, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 13 mq Superficie catastale 13 mq Rendita € 93,32 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 13,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 286 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 147, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	147	5	C6	7	13 mq	13 mq	93,32 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 287 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 147) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 143 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 143

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 143** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 144, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 144 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 144 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 148: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 143 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 147), box auto interno 145 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 149), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,20 mq	14,35 mq	1,00	14,35 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,35 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,35 mq</b>		





L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,20 mq e una superficie lorda di circa 14,35 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 148, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 148, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 288 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 148, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	148	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 289 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 148) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto interno 144 presenta tracce di umidità sul soffitto; non è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo se detto fenomeno è stabilizzato o in atto.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 144 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 144

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 144** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 145, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 145 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,15 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 145 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 149: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 144 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 148), box auto interno 146 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 150), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,15 mq	14,25 mq	1,00	14,25 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,25 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,25 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,15 mq e una superficie lorda di circa 14,25 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non





sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 149, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 149, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 290 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 149, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	149	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 291 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 149) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 145 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile all'interno del box era presente un'autovettura; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita.

Da quanto è stato possibile riscontrare il box auto sembrerebbe nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

L'immobile è stato stimato come libero; diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 145

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 145** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 146, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 146 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 146 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 150: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 145 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 149), box auto interno 147 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 151), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non





sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 150, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 150, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 292 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 150, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	150	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 293 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 150) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 146 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato da oggetti vari; l'immobile dovrà essere liberato prima della vendita, diversamente in caso di non liberazione dell'immobile prima della vendita dovrà essere aggiornato l'importo a base d'asta con un idoneo deprezzamento pari almeno al 5%.

Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

Da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 146, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 7520 3T anno 2017 ( All. 326 - Contratto locazione 2017 3T 572) della durata di un anno, con decorrenza dal 11 maggio 2017 e termine al 10 maggio 2018 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 1.800,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 150,00 euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 10 maggio 2017. Il contratto sembrerebbe non opponibile alla procedura esecutiva. La \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* comunicava al custode della procedura esecutiva, in data 25 giugno 2020, che dal mese di luglio 2020 non intendeva rinnovare il contratto di locazione di cui sopra.

Per quanto sopra, l'immobile è stato stimato come non locato salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.

L'immobile è stato stimato come non locato. Nel caso in cui il contratto risultasse opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe ridotto di circa il 5%, sempre che la liberazione dell'immobile avvenisse entro un anno dalla disdetta del contratto.



## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>



Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608



## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 146

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 146** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 147, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 147 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 147 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 151: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 146 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 150), box auto interno 148 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 152), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,00 mq	14,00 mq	1,00	14,00 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,00 mq e una superficie lorda di circa 14,00 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non





sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 151, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 151, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 294 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 151, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	151	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 295 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 151) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 147 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- Pignoramento**  
 Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
 Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
 Quota: 1/1  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 147

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 147** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 148, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 148 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 12,70 mq – sup. lorda circa 13,60 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 148 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 152: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 147 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 151), box auto interno 149 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 153), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,70 mq	13,60 mq	1,00	13,60 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,60 mq</b>		





L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,70 mq e una superficie lorda di circa 13,60 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,40 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 152, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 152, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0265858 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 296 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 152, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	152	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 297 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 152) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 148 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 148

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 148** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 149, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 149 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 149 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 153: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 148 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 152), box auto interno 150 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 154), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	12,30 mq	13,40 mq	1,00	13,40 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>13,40 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>13,40 mq</b>		





L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 12,30 mq e una superficie lorda di circa 13,40 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 153, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 153, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0266036 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 298 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 153, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consiste nza	Superfic ie catastal e	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	153	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 299 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 153) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 149 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono integiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		



		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:



## Iscrizioni

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

## Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 149

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 149** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 150, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 150 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,10 mq – sup. lorda circa 14,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 150 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 154: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 149 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 153), box auto interno 151 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 155), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	13,10 mq	14,10 mq	1,00	14,10 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>14,10 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>14,10 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 13,10 mq e una superficie lorda di circa 14,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non





sono frutto di un rilievo scientifico.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 154, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 14 mq Rendita € 62,90 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 154, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 14 mq Superficie catastale 14 mq Rendita € 100,50 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0266037 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 14,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 300 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 154, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	154	5	C6	7	14 mq	14 mq	100,5 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 301 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 154) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.



## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 150 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>



		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*



- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004

Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167

Quota: 1/1

Importo: € 2.600.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.300.000,00

Data: 04/08/2004

N° repertorio: 47344

N° raccolta: 15559

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



# LOTTO 150

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 150** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 151, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 151 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 23,00 mq (sup. netta circa 20,50 mq – sup. lorda circa 22,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.III 1285).



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 151 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 155: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 150 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 154), box auto interno 140 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 144), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	20,50 mq	22,50 mq	1,00	22,50 mq	2,40 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>22,50 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>22,50 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 20,50 mq e una superficie lorda di circa 22,50 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non





sono frutto di un rilievo scientifico. L'immobile ha una forma trapezoidale, entrando sulla destra e' presente un pilastro staccato dalle pareti; il tutto di massima come da planimetria catastale allegata (All. 303), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,40 m; una trave attraversa "trasversalmente" il box auto (altezza sotto la trave circa 2,35 m).

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 155, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 23 mq Rendita € 103,34 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 155, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 23 mq Superficie catastale 23 mq Rendita € 165,11 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0266038 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 23,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 302 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 155, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categori a	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	155	5	C6	7	23 mq	23 mq	165,11 €	S2	

### Corrispondenza catastale



La planimetria catastale (All. 303 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 155) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 151 ha una porta basculante in "lamiera grigliata", il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". Come già riferito, l'immobile ha una forma trapezoidale, entrando sulla destra è presente un pilastro staccato dalle pareti; il tutto di massima come da planimetria catastale allegata (All. 303), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile sembrava risultare nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

Si segnala che da ricerche condotte presso l'Agenzia delle Entrate, per il box auto interno 151, risulta registrato un contratto di locazione ad uso non abitativo n. 1756 - 3T anno 2019 ( All. 327 - Contratto locazione 2019 3T 1756 ) della durata di un anno, con decorrenza dal 1 gennaio 2019 e termine al 31 dicembre 2019 con rinnovo di un'ulteriore anno in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la Sig.ra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 3.600,00 euro (compresa iva) da versare in 12 rate da 300,00 euro (compresa iva), il contratto riporta la data del 2 gennaio 2019. Il contratto sembrerebbe non opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.



L'immobile e' stato stimato come libero.

Nel caso in cui il contratto di locazione risultasse opponibile alla procedura il valore a base d'asta dell'immobile dovrebbe ridotto di circa il 5%, sempre che la liberazione dell'immobile avvenisse entro un anno dalla disdetta del contratto.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739		



Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Iscrizioni

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 3.800.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.900.000,00  
 Rogante: Notaio Alex Gamberale  
 Data: 25/06/2008  
 N° repertorio: 58405  
 N° raccolta: 21734  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata



fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## LOTTO 151

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 151** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 152, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 152 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 17,00 mq (sup. netta circa 14,80 mq – sup. lorda circa 17,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 152 ha una forma e consistenza (inferiore) differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma, priva pertanto di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia"; di tale circostanza si terra conto nella stima. L'immobile ha una forma irregolare potrebbero sussistere difficolta' di parcheggio (per dimensioni, forma del box e presenza di pilastri in aggetto rispetto le pareti), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilita' di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 152.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per





quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

Il Box auto interno 152 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 156: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 153 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 157), distacco su rampa di accesso sub 1 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), salvo altri.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,80 mq	17,10 mq	1,00	17,10 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>17,10 mq</b>		



<b>Incidenza condominiale:</b>	<b>0,00</b>	<b>%</b>
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>	<b>17,10 mq</b>	

L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 14,80 mq e una superficie lorda di circa 17,10 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico.

Il box auto interno 152 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza, per quanto possibile al momento, si terra' conto nella stima. L'immobile ha una forma irregolare potrebbero sussistere difficoltà di parcheggio (per dimensioni e forma del box), come da planimetria catastale (All. 305) alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilità di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 152.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; presente una trave sopra la porta basculante e una trave che attraversa "trasversalmente" il box auto, l'altezza sotto trave e' di circa 2,30 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 156, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 17 mq Rendita € 76,38 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 156, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 17 mq Superficie catastale 17 mq Rendita € 122,04 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0266039 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 17,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 304 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 156, Comune di Roma).



## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	156	5	C6	7	17 mq	17 mq	122,04 €	S2	

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 305 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 156) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 152 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono integgate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco". Come già riferito, l'immobile ha una forma irregolare potrebbero sussistere difficoltà di parcheggio (per dimensioni e forma del box), come da planimetria catastale (All. 305) alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilità di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 152.



## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilita' della societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>		



		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734



Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Regolarità edilizia" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 152

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 152 (All. 305), risulta che il box auto risulta avere una forma ed una consistenza inferiore rispetto al progetto autorizzato, risultando pertanto difforme dal titolo edilizio. Risulta variato il solaio, la circostanza potrebbe richiedere verifiche statiche e più approfondite indagini in fase di sanatoria con specifico incarico ad un tecnico di fiducia del futuro acquirente.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 152 realizzabile con un costo presumibile, stimato al momento in circa 3.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.



## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## LOTTO 152

---





Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 152** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 153, piano S2

## DESCRIZIONE

---

Box auto interno 153 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 18,00 mq (sup. netta circa 14,55 mq – sup. lorda circa 18,60mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 153 ha una forma e consistenza (inferiore) differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma, priva pertanto di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia"; di tale circostanza si terra' conto nella stima.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso ").

L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma



(Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## 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)

## CONFINI

---

Il Box auto interno 153 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 157: spazio di manovra sub 84 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), box auto interno 152 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 156), distacco rampa di accesso sub 1 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma), salvo altri.

## CONSISTENZA

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box auto	14,55 mq	18,60 mq	1,00	18,60 mq	2,45 m	S2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>18,60 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>18,60 mq</b>		



L'immobile staggito sviluppa una superficie netta di circa 14,55 mq e una superficie lorda di circa 18,60 mq. Si ribadisce che le superfici sopra riportate rappresentano le aree calpestabili e lorde di massima, in quanto non sono frutto di un rilievo scientifico. Il box auto interno 152 ha una consistenza inferiore rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza, per quanto possibile al momento, si terra' conto nella stima.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicato il box auto, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne l'ubicazione, la geometria e la consistenza, e' necessario prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m; presente una trave sopra la porta basculante e una trave che attraversa "trasversalmente" il box auto, l'altezza sotto trave e' di circa 2,35 m. La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 157, Zc. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 18 mq Rendita € 80,88 Piano S2
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 157, Zc. 5 Categoria C6 Cl.7, Cons. 18 mq Superficie catastale 18 mq Rendita € 129,22 Piano S2

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0266040 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 18,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 306 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 157, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	608	1285	157	5	C6	7	18 mq	18 mq	129,22 €	S2	



## Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 307 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 157) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati.

## STATO CONSERVATIVO

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

Il box auto staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto è stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

## PARTI COMUNI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Il box auto interno 153 ha una porta basculante in lamiera, il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate. È presente un contatore di energia elettrica tipo "a defalco".

## STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava nella disponibilità della società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*. Si allegano i verbali dei sopralluoghi effettuati nel corso del 2019 (All. 5 - Verbali di Sopralluogo).

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti
Dal 28/02/1991 al	**** Omissis ****	Compravendita



04/08/2004		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
		<b>Registrazione</b>			
<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>		

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**



Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
Quota: 1/1  
Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*



I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Normativa urbanistica” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Regolarità edilizia” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

Note specifiche per il box auto interno 153

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale del box interno 153 (All. 307), risulta che il box auto risulta avere una forma ed una consistenza inferiore rispetto al progetto autorizzato, risultando pertanto difforme dal titolo edilizio. Risulta variato il solaio, la circostanza potrebbe richiedere verifiche statiche e più approfondite indagini in fase di sanatoria con specifico incarico ad un tecnico di fiducia del futuro acquirente.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformità anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria del box interno 153 realizzabile con un costo presumibile, stimato al momento in circa 3.500,00 euro potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo “Vincoli od oneri condominiali” rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.







## LOTTO 153

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 153** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1
- **Bene N° 154** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

Superficie autorimessa da destinare a posti auto pertinenziali in Via di Grotta di Gregna 23, al piano S1, con una superficie catastale di 970,00 mq; si trovano all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che nel progetto originario al piano S1 erano previsti 62 box auto con una zona servizi, parcheggi realizzati ai sensi delle legge 122/89 Legge 122/89 e della Deliberazione CC 165/77 che prevede la pertinenzialita' dei posti auto; in carenza di idoneo titolo edilizio non sono stati realizzati i box auto ed e' stato richiesto ed ottenuto un CPI per 63 posti auto. L'acquirente dovra' sanare le difformita' edilizie, frazionare e rivendere i 63 posti auto come posti auto pertinenziali. Il tutto come meglio riferito al paragrafo regolarita' edilizia al quale si rimanda; di tale circostanza si terra' conto nella stima. L'immobile risulta locato con contratto (locazione ad uso commerciale 6 + 6) opponibile alla procedura come meglio riferito nel paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile". Si precisa che nelle tavole depositate presso i VVF per il rinnovo del CPI, la somma delle aree degli stalli dei posti auto assegnati e autorizzati e' pari a circa 870,00 mq.

La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso").

L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo".

Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali".

Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata.



Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011).

Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggiato, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura.

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

Area urbana (categoria catastale F/1, priva di rendita) in Via di Grotta di Gregna 23, al piano terra, con una superficie catastale di 1860 mq, soprastante un'autorimessa, realizzata ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI).

L'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire dell'autorimessa risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra (attuale area urbana staggiata) a "giardino pensile" i solai si copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli relativi al ripristino delle opere previste nell'atto d'obbligo e dei relativi oneri a carico del futuro acquirente, si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

Su detta area urbana al piano terra sono presenti le uscite / entrate dei due corpi scala dell'autorimessa sottostante; di fatto sulla stessa grava una servitu' di passaggio pedonale che consente ai proprietari dei posti auto sottostanti di uscire ed entrare nell'autorimessa dai due corpi scala di cui sopra.

Come da verbale dell'udienza in data 11 ottobre 2022, detta area urbana è stata accorpata in unico lotto di vendita con il bene 153 (autorimessa la piano S1 identificata in catasto al F. 608, P.IIa 1285, sub 158).

Si precisa che la superficie indicata è quella riportata nella visura catastale (All. 329) in quanto non si dispone di un rilievo specifico, rilievo che per dimensioni e caratteristiche geometriche del bene non è stato possibile effettuare, nel corso dei sopralluoghi effettuati, dal sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata esclusivamente a corpo e non a misura.

Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Descrizione" del bene 153, costituendo con lo stesso il medesimo lotto.



## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Completezza documentazione ex art. 567" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## TITOLARITÀ

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

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)

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

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)

## CONFINI

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

L'autorimessa al piano S1 di Via Grotta di Gregna 23 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 158 confina con: spazio di manovra sub 159 p.lla 1285 del Foglio 608 (Comune di Roma) su più lati, vano scala al piano S1 sub 2 (Comune di Roma F. 608 P.lla 1285), distacco verso Via Augusto Mammucari, salvo altri e comunque come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico prot. RM0246334 del 27 marzo 2013 allegato (All. 308 -



Elaborato planimetrico prot. RM0246334 del 27 marzo 2013).

#### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

L'area urbana al piano terra di Via Grotta di Gregna 23 - Comune di Roma F. 608 P.lla 1285 Sub 162 confina con: Via Grotta di Gregna, Via Augusto Mammucari su due lati, p.lla catastale 144 del F. 608 del Comune di Roma (catasto terreni - come da estratto di mappa All. 2), salvo altri e comunque come meglio rappresentato nell'elaborato planimetrico prot. RM0246334 del 27 marzo 2013 allegato (All. 308 - Elaborato planimetrico prot. RM0246334 del 27 marzo 2013).

#### **CONSISTENZA**

#### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie Netta</b>	<b>Superficie Lorda</b>	<b>Coefficiente</b>	<b>Superficie Convenzionale</b>	<b>Altezza</b>	<b>Piano</b>
Autorimessa	970,00 mq	970,00 mq	1,00	970,00 mq	2,45 m	S1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>970,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>970,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie complessiva di circa 970 mq. Non essendo stato possibile effettuare un rilievo scientifico, sono state riscontrate solo alcune misure principali, e' stata assunta convenzionalmente come superficie lorda la superficie catastale.

Si precisa che nelle tavole depositate presso i VVF per il rinnovo del CPI, la somma delle aree degli stalli dei posti auto assegnati e autorizzati e' pari a circa 870,00 mq, quanto sopra per le opportune valutazioni del futuro acquirente.

Considerata la dimensione del complesso immobiliare all'interno del quale e' ubicata l'autorimessa, prima della formulazione dell'offerta, anche per valutarne la consistenza, si consiglia di prendere visione dell'immobile direttamente sul posto. L'altezza e' di circa 2,45 m.

La vendita all'asta dell'immobile sara' effettuata a corpo e non a misura.

#### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**



Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area Urbana	1860,00 mq	1860,00 mq	1,00	1860,00 mq	0,00 m	Terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>1860,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>1860,00 mq</b>		

L'immobile staggito sviluppa una superficie di circa 1860 mq, dato desunto dalla visura catastale per immobile allegata (All. 329 – Visura per immobile F. 608 Plla 1285 sub 162) . Non essendo stato possibile effettuare un rilievo scientifico e' stata assunta convenzionalmente come superficie la consistenza catastale. Per quanto sopra, come gia' riferito, la vendita all'asta sara' effettuata esclusivamente a corpo e non a misura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 02/12/2013	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 158, Zc. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 970 mq Rendita € 3.156,07 Piano S1
Dal 02/12/2013 al 06/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 158, Zc. 5 Categoria C6 Cl.2, Cons. 970 mq Superficie catastale 970 mq Rendita € 3.156,07 Piano S1

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0266041 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Dal 9/11/2015 viene inserita nella visura la superficie catastale pari a 18,00 mq.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 309 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 158, Comune di Roma).

### BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/03/2013 al 07/07/2020	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 608, Part. 1285, Sub. 162



		Categoria F1, Cons. 1860 mq Piano S1
--	--	---

Dal 4/4/2013 per "Variazione Toponomastica" prot. RM 0266042 varia l'indirizzo da Via Grotte di Gregna , 23 ang. Via A. Mammucari snc a Via di Grotta di Gregna.

Il tutto come da visura catastale allegata (All. 329 - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 162, Comune di Roma).

## DATI CATASTALI

### BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 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
	608	1285	158	5	C6	2	970 mq	970 mq	3156,07 €	S1	

#### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale (All. 310 - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 158) di massima corrisponde allo stato dei luoghi riscontrato nel corso dei sopralluoghi effettuati. Si precisa che nell'elaborato planimetrico (All.330), non viene riportato chiaramente che la porzione di autorimessa al piano S1, tra il sub 1, il sub 2 e il sub 159, corrisponde ad una porzione del sub 158; pertanto nella vendita del sub 158 sarà ricompresa anche questa zona dell'autorimessa al piano S1.

### BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 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
	608	1285	162		F1		1860 mq			S1	



## **Corrispondenza catastale**

L'immobile staggito e' un "Area urbana", pertanto priva della planimetria catastale.

Si allega l'elaborato planimetrico (All.330), in cui e' possibile individuare il subalterno 162 con cui viene identificata in catasto l'area urbana (F. 608 Comune di Roma , P.lla 1285).

## **STATO CONSERVATIVO**

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Stato conservativo" per quanto riguarda l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 nel suo complesso.

L'immobile staggito si trova in uno stato ordinario di manutenzione, per quanto e' stato possibile accertare nel corso del sopralluogo del 2019.

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Come meglio precisato nel paragrafo regolarita' edilizia, la corte al piano terra doveva essere sistemata a giardino come da atto d'obbligo trascritto a Roma 1 il 3 agosto 2007 r.p. 56964 (All. 313 – Atto d'obbligo r.p. 56964 anno 2007), in realta' allo stato attuale l'area esterna al piano terra risulta pavimentata con un "battuto di cemento" come da foto allegate(All. 1).

Sono inoltre presenti una serie di costruzioni abusive che dovranno essere rimosse, come meglio riferito nel paragrafo "Regolarita' edilizia", al quale si rimanda per ulteriori informazioni

Lo stato conservativo dell'area urbana si evince, per quanto possibile, dalla documentazione fotografica allegata (All. 1).

## **PARTI COMUNI**

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Parti comuni" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.





## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Come già riferito, sull'area urbana staggita sono presenti le uscite / entrate dei due corpi scala dell'autorimessa sottostante; di fatto sulla stessa grava una servitù di passaggio pedonale che consente ai proprietari dei posti auto sottostanti di uscire ed entrare nell'autorimessa dai due corpi scala di cui sopra.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Caratteristiche costruttive prevalenti" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile per quanto riguarda l'autorimessa nel suo complesso.

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Come già riferito e meglio precisato nel paragrafo regolarità edilizia, la corte al piano terra doveva essere sistemata a giardino come da atto d'obbligo trascritto a Roma 1 il 3 agosto 2007 r.p. 56964 (All. 313 - Atto d'obbligo r.p. 56964 anno 2007), in realtà allo stato attuale l'area esterna al piano terra risulta pavimentata con un "battuto di cemento" come da foto allegate(All. 1).

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'immobile risulta occupato come autorimessa privata dalla società ##\*\*\*\*\* srl#, con contratto di locazione ad uso commerciale opponibile alla procedura esecutiva, salvo diversa valutazione dell'Ill.mo Giudice.

Il contratto di locazione risulta registrato al numero 18523 3T anno 2016 ( All. 328 - Contratto locazione 2016 3T 18523) della durata di anni sei , con decorrenza dal 1 dicembre 2016 al 30 novembre 2022 con rinnovo di ulteriori anni sei in caso di assenza di disdetta da parte del locatario. Il conduttore risulta essere la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, con un canone annuo di 21.000,00 euro (oltre iva) da versare in 12 rate da 2.000,00 euro (oltre iva), il contratto riporta la data del 22 novembre 2016. Si riscontra un'incongruenza tra il canone annuo di 21.000,00 (oltre iva) che non corrisponde a 12 rate mensili da 2.000,00 euro (oltre iva). Nel contratto, per favorire l'avviamento dell'azienda, il canone di locazione viene ridotto secondo un importo differenziato nel tempo, per maggiori dettagli si rimanda al contratto di locazione.

L'immobile è stato stimato come occupato ed è stato svalutato di circa il 25%.

Il custode della procedura esecutiva, stante un'importante morosità del locatario, ha presentato un'istanza al Giudice per la valutazione di eventuali azioni per ottenere lo sfratto per morosità dall'unità immobiliare. In caso di liberazione dell'immobile l'importo a base d'asta dovrà essere rettificato in 590.000,00 euro



**BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

L'area urbana risulta libera, anche se nella stessa sono presenti una serie di opere abusive che andranno rimosse, per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia".

**PROVENIENZE VENTENNALI****BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558



Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

**BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 28/02/1991 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	28/02/1991		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	08/03/1991	25795	15593
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/10/2003 al 04/08/2004	**** Omissis ****	Atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Alex Gamberale	09/10/2003	44668	14330
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RR. II. Roma 1	22/10/2003	90710	59590
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 04/08/2004	**** Omissis ****	Compravendita			



		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Notaio Alex Gamberale	04/08/2004	47343	15558
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Conservatoria RR. II. Roma	06/08/2004	93552	59739
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Provenienza ventennale" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
 Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
 Quota: 1/1  
 Importo: € 2.600.000,00  
 A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
 Capitale: € 1.300.000,00  
 Data: 04/08/2004  
 N° repertorio: 47344  
 N° raccolta: 15559  
 Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Già Banca di Roma Spa) è stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608
- Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo  
 Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008  
 Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528  
 Quota: 1/1



Importo: € 3.800.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.900.000,00  
Rogante: Notaio Alex Gamberale  
Data: 25/06/2008  
N° repertorio: 58405  
N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento**  
Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018  
Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 08/08/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da Mutuo  
Iscritto a Roma 1 il 06/08/2004  
Reg. gen. 93553 - Reg. part. 25167  
Quota: 1/1  
Importo: € 2.600.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Capitale: € 1.300.000,00  
Data: 04/08/2004  
N° repertorio: 47344  
N° raccolta: 15559  
Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata



fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra le ex p.lle 335, 93 e 1222 fg. 608

- **Ipoteca volontaria** derivante da Mutuo

Iscritto a Roma 1 il 27/06/2008

Reg. gen. 79865 - Reg. part. 16528

Quota: 1/1

Importo: € 3.800.000,00

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Capitale: € 1.900.000,00

Rogante: Notaio Alex Gamberale

Data: 25/06/2008

N° repertorio: 58405

N° raccolta: 21734

Note: La Unicredit Spa in data 14 luglio ha ceduto i crediti di cui all'esecuzione Rgei 239/18 alla Fino 2 Securitisation Srl; in data 19/10/2010 la Unicredit Banca di Roma Spa (Gia' Banca di Roma Spa) e' stata fusa per incorporazione in Unicredit Spa. Il tutto come meglio riportato nell'atto di pignoramento al quale si rimanda per ulteriori dettagli e precisazioni. Nella relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, viene specificato che l'Ipoteca grava sopra la ex p.lla 1265 fg. 608

### Trascrizioni

- **Pignoramento**

Trascritto a Roma 1 il 01/03/2018

Reg. gen. 23336 - Reg. part. 16818

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

I dati sopra riportati sono stati in parte desunti dalla relazione in atti del 19 marzo 2018 a firma del Notaio, in Corleone, Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, a tutto il 14 marzo 2018 depositata in cancelleria il 26 marzo 2018.

## NORMATIVA URBANISTICA

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

Si rimanda a quanto già riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Normativa urbanistica" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**



L'immobile staggito ricade nella zona di piano regolatore "Citta' consolidata", nella destinazione per la maggior parte "Verde Pubblico e servizi pubblici di livello locale" e per la minor parte nella destinazione "Strade e infrastrutture per la viabilita'", art. NTA: 83, 85, 89, 90 e 50. Si trova all'interno del Programma Integrato Print Colli Aniene ancora in fase di definizione (attualmente non approvato). Da quanto emerso dalle carte tematiche, per la «Carta della rete ecologica» non risultano prescrizioni; anche per quanto riguarda la "Carta della qualita'" non risultano prescrizioni.

L'immobile ricade nel P.E.E.P. 15 "Tiburtina Sud" approvato con D.M. LL.PP. N 3266 del 1964 e s.m.i. (ultima variante nonies - Del. C.C. n° 97 del 14 maggio 2003)

Per il P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesistico Regionale): gli immobili rientrano per la Tavola «A» nella destinazione: «Paesaggio degli insediamenti urbani»; per la Tav. »B» nella destinazione «Aree urbanizzate del PTPR». Quanto sopra riportato sono delle note che indicano l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, le stesse non costituiscono o sostituiscono il certificato di destinazione urbanistica.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

A seguito di articolate ricerche presso gli uffici tecnici del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, risultano presentate una serie di istanze e progetti che precedono il permesso di costruire 770-2007. In data 18 aprile 2005 veniva presentata l'istanza relativa ad una variante all'autorizzazione originaria n. 128/A (prot. 48668 del 10 agosto 2000), avanzata dalla societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La costruzione del fabbricato staggito e' stata realizzata in base al permesso di costruire n. 770 rilasciato dal Comune di Roma in data 12 settembre 2007 (All. 314 - Permesso di costruire 770 anno 2007) relativo al progetto prot. 43318 del 9 luglio 2007.

In data 18 aprile 2005 prot. 24153 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta una richiesta di voltura, variante sostanziale e completamento per la realizzazione di un parcheggio interrato ai sensi della Legge 122/89 e della Deliberazione CC 165/77. Il progetto precedente, di cui si richiede la variante sostanziale e il completamento riporta l'autorizzazione 128/a del 4 settembre 2002. Alla variante prot. 24153/2005 sono stati sostituiti i "Nuovi tipi" prot. 43318 del 9 luglio 2007. L'intervento ricade in area all'interno del P.d.Z. 15 - Tiburtino Sud. Successivamente venivano presentati i "Nuovi Tipi" prot. 72261 del 7 novembre 2005, prot. 80935 del 27 novembre 2006, prot. 7867 del 5 febbraio 2007 e infine il prot. 43318 del 9 luglio 2007 in base al quale risulta rilasciato il P.d.c. 770-2007 (All. 314).

Il permesso n. 770/2007 e' subordinato all'atto d'obbligo (All. 313), a rogito del Notaio Alex Gamberale Rep. 56050 del 31 luglio 2007, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 3 agosto 2007 r.p. 56964, con cui si obbliga a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di 6.900 mq a parcheggio privato ex legge 122/89 e delibera CC 165/97, assumendo l'impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimita', con riserva di produrre prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprieta' dei parcheggi stessi dal costruttore all'acquirente, gli atti di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso a parcheggi e a mantenere a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm. Considerata l'assenza di un piano particolareggiato, e' previsto l'impegno alla realizzazione a cura e spese degli interessati di tutte modificazioni che si rendessero necessarie per l'attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nell'atto di compravendita del 4 agosto 2004, a rogito del notaio, in Marino, Dott. Alex Gamberale, repertorio n. 47343 (All. 315 - Atto compravendita 4 agosto 2004), con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il terreno edificabile in Via Grotta di Gregna 23 identificato nel catasto terreni al F. 608, p.lla 93 , p.lla 335 e p.lla 1222, per un totale



di 4.472 mq, viene riportato “ .... La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che una porzione del terreno e' stata occupata dal comune di Roma per la realizzazione della Via Mammucari e quindi soggetta ad esproprio.....”. Detta parte presumibilmente corrisponde all'attuale p.lla 1286 del Foglio 608 del catasto terreni; in quanto la p.lla 1222 risulta soppressa e unita alla p.lla 1286 del F. 608, la p.lla 335 risulta soppressa e unita alla p.lla 1286 del F. 608, la p.lla 93 risulta soppressa e la variazione ha originato la p.lla 1265 e la p.lla 1286 entrambe del F. 608 del Comune di Roma. La somma della superficie della P.lla 1265 pari a 2.632 mq (area su cui sara' realizzata l'autorimessa) e della superficie della P.lla 1286 pari a 1840 mq (particella su cui insiste una parte di Via Augusto Mammucari) e' uguale a 4.472 mq, superficie che corrisponde a quella indicata nell'atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Alex Gamberale sopra riportato.

Da indagini condotte presso gli uffici del comune di Roma non e' stato possibile accertare se il terreno di cui sopra sia stato oggetto di esproprio da parte del Comune di Roma; a seguito di accertamento presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma la p.lla 1286 del F. 608 ai sensi del vigente PRG ricade per la quasi totalita' nel Sistema dei Servizi e delle infrastrutture (verde pubblico e servizi pubblici di livello locale – strade, infrastrutture per la mobilita'.

Nel corso del sopralluogo del 10 luglio 2019 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha riferito che a seguito di sentenza del 2014 il Comune di Roma ha pagato l'esproprio della P.lla 1286 F. 608 del Comune di Roma; pertanto, stando a quanto riferito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la la societa' debitrice sembrerebbe non piu' proprietaria del terreno in narrativa. In precedenza, in occasione del primo sopralluogo del 20 marzo 2019, sempre il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riferiva di un non ben precisato contenzioso con il Comune di Roma in riferimento alla 1286 F. 608 del Comune di Roma, si suppone sempre riferito all'esproprio di cui sopra.

A seguito di interventi per parziale copertura della rampa di accesso al primo livello interrato e' stata presentata al Comune di Roma Municipio V la D.I.A. di variante prot. 23027 del 2 aprile 2009. Per una serie d'interventi relativi allo spostamento di tramezzature interne per diversa distribuzione dei box auto e dei cavedi di aerazione ai diversi piani interrati, traslazione della rampa di accesso al primo livello interrato, soppressione di una delle tra scale e realizzazione di due locali tecnici fuori terra (vano ascensore e centrale termica) e' stata presentata al Comune di Roma Dipartimento P.A.U. ( ex Dipartimento IX) la D.I.A. di variante prot. 66799 del 19 ottobre 2009. Il giorno 8 luglio 2010 al prot. 44321 ( ex Dipartimento IX) sono stati presentati i “Nuovi tipi” relativi alla D.I.A.. 66799 / 2009 oggetto di tavola integrativa per documentazione aggiuntiva il 26 luglio 2010 prot. 47795 ( ex Dipartimento IX) il cui stralcio della tavola viene rimesso in allegato, costituendo l'ultimo elaborato grafico presentato presso gli uffici del Comune di Roma (All. 316 – Stralcio elaborato grafico prot. 47795 anno 2010).

Con comunicazione del 31marzo 2016 prot. QI/2016/57735, presentata presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma (ex Dipartimento IX) e comunicazione 29 marzo 2016 prot. 25452 presso il Municipio V del veniva dichiarata la fine dei lavori, citando la DIA 66799 del 2009 (Dipartimento) e la DIA 23027 del 2 aprile 2009 (Municipio V), riferendo che i lavori sono stati ultimati il 12 aprile 2011.

In data 16 maggio 2016 prot. 89311, veniva richiesto al Comune di Roma il certificato di agibilita'; per il quale il Comune di Roma con riferimento alla richiesta di applicazione dell'istituto del “silenzio assenso”, a seguito d'istruttoria tecnico-amministrativa ha avviato un procedimento di verifica volto ad accertare la completezza documentale dal quale e' emersa una carenza tra cui i seguenti documenti:

- ricevuta deposito dichiarazioni di conformita' degli impianti;
- copia della certificazione di imbocco in fogna;
- dichiarazione di conformita' dei documenti presentati agli originali;
- ecc.

Non e' stato inoltre presentato il calcolo della consistenza edilizia con specifica “perizia asseverata”.

Per le carenze documentali, l'agibilita' per “silenzio assenso” non puo' essere rilasciata dal Comune di Roma Nel fascicolo dell'agibilita' e' presente il collaudo statico con data ultimazione lavori in data 30 dicembre 2010. Ad oggi non risulta rilasciato il certificato di agibilita', risultando pertanto l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 priva del citato certificato di agibilita'.





Al piano terra il progetto autorizzato dal Comune di Roma (All. 316), prevedeva la sistemazione a giardino dell'area esterna con corte di terreno vegetale di 60 cm; detta sistemazione a verde al piano terra non risultata realizzata. La sistemazione a verde del piano terra era inoltre prevista come intervento inderogabile previsto nell'atto d'obbligo richiesto dal Comune di Roma (All. 313); il mancato rispetto di quanto previsto nell'atto d'obbligo potrebbe comportare l'annullamento del titolo edilizio con cui e' stata autorizzata la costruzione dell'autorimessa. Inoltre, anche i locali tecnici al piano terra contigui ai due corpi scala, presentano delle difformita'. Nel primo corpo scala (in posizione di massima centrale rispetto l'autorimessa) non risulta realizzato il vano tecnico in aderenza al corpo scala come da progetto approvato (All. 316), in realta' e' stato realizzato un manufatto privo di idoneo titolo edilizio che come riportato a seguire dovra' essere oggetto di demolizione. Nel secondo corpo scala (prossimo alle rampe carrabili dei tre piani interrati), il locale tecnico realizzato presenta finestre e tramezzature interne non previste nel progetto (All. 316) e la consistenza risulta maggiore di quella autorizzata, si dovra' pertanto ripristinare il manufatto autorizzato. Anche il cancello carrabile e' difforme da quello autorizzato come da progetto allegato (All. 316), non risulta realizzato l'arretramento dal filo stradale riportato sul progetto. Dovra' essere modificata la sistemazione del piano terra in conformita' al progetto approvato (All. 316), compresa la realizzazione del cancello pedonale su Via Augusto Mammucari, la realizzazione della separazione tra la rampa carrabile, il giardino al piano terra con relativi arredi e i locali tecnici al piano terra in aderenza ai due corpi scala.

Inoltre al piano terra e' presente una costruzione di un piano, in muratura e struttura presumibilmente in cemento, all'interno della quale non e' stato possibile accedere, priva di idoneo titolo edilizio, utilizzata "impropriamente" come dimora del debitore, come dallo stesso riferito nel corso dei vari accessi al compendio staggito. Sempre al piano terra, a ridosso del confine con Via di Grotta Gregna e Via Augusto Mammucari, sono presenti delle strutture prefabbricate, come da foto allegate, in parte utilizzate come uffici e in parte come locali di "sgombero", anche in questo caso dette strutture sono prive dei necessari titoli edilizi. Dette costruzioni al piano terra dovranno essere rimosse.

L'adeguamento al progetto approvato, con ripristino di quanto previsto nel citato atto d'obbligo, dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, con costi tecnici e di adeguamento, e relativa ripartizione delle spese, al momento non definibili in maniera analitica; si terra' conto di tale situazione, per quanto possibile in questa fase, comprese le spese per possibili contenziosi connessi alle opere da realizzare (costi, occupazioni di aree, ripartizione delle spese, ecc.), tramite una svalutazione dei beni staggiti.

Nel progetto autorizzato (All. 316), al primo piano seminterrato erano previsti dei box auto; in realta' non sono state realizzate le pareti di delimitazione dei box previsti nel progetto (All. 316). Allo stato attuale e' presente un'autorimessa privata con posti auto al posto dei box. Tale circostanza dovra' essere oggetto di sanatoria tramite specifica pratica edilizia e riguardera' la sola proprieta' dell'immobile identificato in catasto al foglio 608, P.lla 1285 sub 158.

Come gia' riferito, l'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, previsto in aderenza al secondo corpo scala (prossimo alle rampe carrabili dei tre piani interrati); il vano ascensore allo stato attuale risulta vuoto.

Risulta rilasciato il CPI n. 49349 del 25 luglio 2011 (All. 312), per il quale e' stata presentata il 6 luglio 2017 al prot. 45566 l' "Attestazione di rinnovo periodico di conformita' antincendio" - pratica VVF n. 42062, per l'attivita' antincendio 75.4.c. "Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano meccanizzati, con superficie superiore a 3.000,00 mq, di cui si allegano gli elaborati grafici rinvenuti nella pratica presso i VVF (All. 317 - Elaborati grafici VVF).

Il rinnovo dell'originario CPI e' scaduto il 15 luglio 2022; nella stima degli immobili staggiti per quanto possibile si e' tenuto conto anche di tale situazione.

Il CPI prevede: 63 posti auto al piano terra (piano primo interrato catastale) per un totale di autoveicoli 68, 70 box e 3 box moto (presumibilmente i subb. 128, 132 e 156) al piano primo interrato (secondo piano interrato catastale) per un totale di 74 autoveicoli, 79 box e un box moto ( sub 50) al piano secondo interrato (terzo piano catastale). Non e' stato possibile riscontrare 63 posti auto al piano terra (piano primo interrato catastale) in quanto nello stato attuale non sono esattamente definiti con perimetro "verniciato" a terra.



Note specifiche per l'immobile identificato in catasto al F. 608 p.lla 1285 sub 158

Confrontando il progetto approvato dal Comune di Roma (All. 316) con la planimetria catastale dell'immobile staggito al piano S1 subalterno 158 (All. 310), risulta che nel progetto originario erano previsti 62 box auto ed una zona servizi, nello stato attuale di massima conforme alla planimetria catastale (All. 310), non sono stati realizzati i box auto, risultando di fatto realizzata una superficie aperta destinata a posti auto e pertanto difforme dal titolo edilizio. Si ribadisce che nel progetto originario (All. 316) al piano S1 erano previsti 62 box auto con una zona servizi; detti parcheggi sono stati autorizzati dal Comune di Roma ai sensi delle legge 122/89 Legge 122/89 e della Deliberazione CC 165/77 che prevede la pertinenzialita' dei posti auto. Per quanto sopra lo stato attuale dell'autorimessa al piano S1 risulta difforme dal titolo edilizio.

Il CPI (All. 312 e 317) dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 al piano S1 (piano terra) prevede 63 posti auto, con una superficie degli stalli dei posti auto assegnati e autorizzati pari a circa 870,00 mq (somma delle superfici dei singoli stalli dei posti auto)

Considerata la complessita' tecnica relativa alla verifica dettagliata delle difformita' edilizie al piano seminterrato primo, anche in base alla normativa antincendio, considerata la necessita' di avere un rilievo scientifico del piano seminterrato primo e che eventuali valutazioni economiche relative al ripristino dello stato dei luoghi in conformita' al progetto approvato (All. 316) o alla possibilita' di sanare lo stato attuale dei luoghi richiedono ulteriori accertamenti, da affidare ad un tecnico di fiducia del futuro acquirente. Al momento per quanto possibile sono stati stimati i costi tecnici e di sanatoria, tramite una svalutazione dell'immobile pari a circa il 5%. Nella stima non si e' tenuto conto degli eventuali costi di realizzazione di box auto, la cui realizzazione sara' effettuata, come gia' riferito, in base a valutazioni di convenienza economica e tecniche a cura del futuro acquirente.

Considerato che la sistemazione prevista al piano terra dall'atto d'obbligo (All. 313) risulta non realizzata, costituendo la stessa una difformita' anche rispetto al progetto originario (All. 316), la sanatoria o il ripristino dello stato dei luoghi dell'autorimessa al piano S1 potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo (All. 313). Di tale circostanza si terra' conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile.

Rimane confermata, comunque la natura pertinenziale dei posti auto (box auto), pertanto il futuro acquirente una volta sanato l'immobile dovra' frazionare e rivendere i posti auto (box auto) secondo quanto previsto dalla normativa di settore in merito ai parcheggi pertinenziali.

## **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

A seguito di articolate ricerche presso gli uffici tecnici del Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma, risultano presentate una serie di istanze e progetti che precedono il permesso di costruire 770-2007. In data 18 aprile 2005 veniva presentata l'istanza relativa ad una variante all'autorizzazione originaria n. 128/A (prot. 48668 del 10 agosto 2000), avanzata dalla societa' \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

La costruzione del fabbricato staggito e' stata realizzata in base al permesso di costruire n. 770 rilasciato dal Comune di Roma in data 12 settembre 2007 (All. 314 - Permesso di costruire 770 anno 2007) relativo al progetto prot. 43318 del 9 luglio 2007.

In data 18 aprile 2005 prot. 24153 la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* presenta una richiesta di voltura, variante sostanziale e completamento per la realizzazione di un parcheggio interrato ai sensi della Legge 122/89 e della Deliberazione CC 165/77. Il progetto precedente, di cui si richiede la variante sostanziale e il completamento riporta l'autorizzazione 128/a del 4 settembre 2002. Alla variante prot. 24153/2005 sono stati sostituiti i



“Nuovi tipi” prot. 43318 del 9 luglio 2007. L’intervento ricade in area all’interno del P.d.Z. 15 – Tiburtino Sud. Successivamente venivano presentati i “Nuovi Tipi” prot. 72261 del 7 novembre 2005, prot. 80935 del 27 novembre 2006, prot. 7867 del 5 febbraio 2007 e infine il prot. 43318 del 9 luglio 2007 in base al quale risulta rilasciato il P.d.c. 770-2007 (All. 314).

Il permesso n. 770/2007 e’ subordinato all’atto d’obbligo (All. 313), a rogito del Notaio Alex Gamberale Rep. 56050 del 31 luglio 2007, trascritto presso la Conservatoria di Roma 1 il 3 agosto 2007 r.p. 56964, con cui si obbliga a destinare e a mantenere permanentemente una superficie di 6.900 mq a parcheggio privato ex legge 122/89 e delibera CC 165/97, assumendo l’impegno a destinare i realizzandi parcheggi a servizio di edifici esistenti in prossimita’, con riserva di produrre prima della loro utilizzazione o comunque in sede di trasferimento della proprieta’ dei parcheggi stessi dal costruttore all’acquirente, gli atti di costituzione del vincolo e a non modificare permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d’uso a parcheggi e a mantenere a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 cm. Considerata l’assenza di un piano particolareggiato, e’ previsto l’impegno alla realizzazione a cura e spese degli interessati di tutte modificazioni che si rendessero necessarie per l’attuazione dello strumento urbanistico attuativo.

Nell’atto di compravendita del 4 agosto 2004, a rogito del notaio, in Marino, Dott. Alex Gamberale, repertorio n. 47343 (All. 315 – Atto compravendita 4 agosto 2004), con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il terreno edificabile in Via Grotta di Gregna 23 identificato nel catasto terreni al F. 608, p.lla 93 , p.lla 335 e p.lla 1222, per un totale di 4.472 mq, viene riportato “ .... La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che una porzione del terreno e’ stata occupata dal comune di Roma per la realizzazione della Via Mammucari e quindi soggetta ad esproprio.....”. Detta parte presumibilmente corrisponde all’attuale p.lla 1286 del Foglio 608 del catasto terreni; in quanto la p.lla 1222 risulta soppressa e unita alla p.lla 1286 del F. 608, la p.lla 335 risulta soppressa e unita alla p.lla 1286 del F. 608, la p.lla 93 risulta soppressa e la variazione ha originato la p.lla 1265 e la p.lla 1286 entrambe del F. 608 del Comune di Roma. La somma della superficie della P.lla 1265 pari a 2.632 mq (area su cui sara’ realizzata l’autorimessa) e della superficie della P.lla 1286 pari a 1840 mq (particella su cui insiste una parte di Via Augusto Mammucari) e’ uguale a 4.472 mq, superficie che corrisponde a quella indicata nell’atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Alex Gamberale sopra riportato.

Da indagini condotte presso gli uffici del comune di Roma non e’ stato possibile accertare se il terreno di cui sopra sia stato oggetto di esproprio da parte del Comune di Roma; a seguito di accertamento presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma la p.lla 1286 del F. 608 ai sensi del vigente PRG ricade per la quasi totalita’ nel Sistema dei Servizi e delle infrastrutture (verde pubblico e servizi pubblici di livello locale – strade, infrastrutture per la mobilita’.

Nel corso del sopralluogo del 10 luglio 2019 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha riferito che a seguito di sentenza del 2014 il Comune di Roma ha pagato l’esproprio della P.lla 1286 F. 608 del Comune di Roma; pertanto, stando a quanto riferito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la la societa' debitrice sembrerebbe non piu’ proprietaria del terreno in narrativa. In precedenza, in occasione del primo sopralluogo del 20 marzo 2019, sempre il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riferiva di un non ben precisato contenzioso con il Comune di Roma in riferimento alla 1286 F. 608 del Comune di Roma, si suppone sempre riferito all’esproprio di cui sopra.

A seguito di interventi per parziale copertura della rampa di accesso al primo livello interrato e’ stata presentata al Comune di Roma Municipio V la D.I.A. di variante prot. 23027 del 2 aprile 2009. Per una serie d’interventi relativi allo spostamento di tramezzature interne per diversa distribuzione dei box auto e dei cavedi di aerazione ai diversi piani interrati, traslazione della rampa di accesso al primo livello interrato, soppressione di una delle tra scale e realizzazione di due locali tecnici fuori terra (vano ascensore e centrale termica) e’ stata presentata al Comune di Roma Dipartimento P.A.U. ( ex Dipartimento IX) la D.I.A. di variante prot. 66799 del 19 ottobre 2009. Il giorno 8 luglio 2010 al prot. 44321 ( ex Dipartimento IX) sono stati presentati i “Nuovi tipi” relativi alla D.I.A. 66799 / 2009 oggetto di tavola integrativa per documentazione aggiuntiva il 26 luglio 2010 prot. 47795 ( ex Dipartimento IX) il cui stralcio della tavola viene rimesso in allegato, costituendo l’ultimo elaborato grafico presentato presso gli uffici del Comune di Roma (All. 316 – Stralcio elaborato grafico prot. 47795 anno 2010).



Con comunicazione del 31 marzo 2016 prot. QI/2016/57735, presentata presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma (ex Dipartimento IX) e comunicazione 29 marzo 2016 prot. 25452 presso il Municipio V veniva dichiarata la fine dei lavori, citando la DIA 66799 del 2009 (Dipartimento) e la DIA 23027 del 2 aprile 2009 (Municipio V), riferendo che i lavori sono stati ultimati il 12 aprile 2011.

In data 16 maggio 2016 prot. 89311, veniva richiesto al Comune di Roma il certificato di agibilità; per il quale il Comune di Roma con riferimento alla richiesta di applicazione dell'istituto del "silenzio assenso", a seguito d'istruttoria tecnico-amministrativa ha avviato un procedimento di verifica volto ad accertare la completezza documentale dal quale è emersa una carenza tra cui i seguenti documenti:

- ricevuta deposito dichiarazioni di conformità degli impianti;
- copia della certificazione di imbotto in fogna;
- dichiarazione di conformità dei documenti presentati agli originali;
- ecc.

Non è stato inoltre presentato il calcolo della consistenza edilizia con specifica "perizia asseverata".

Per le carenze documentali, l'agibilità per "silenzio assenso" non può essere rilasciata dal Comune di Roma

Nel fascicolo dell'agibilità è presente il collaudo statico con data ultimazione lavori in data 30 dicembre 2010.

Ad oggi non risulta rilasciato il certificato di agibilità, risultando pertanto l'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 priva del citato certificato di agibilità'.

Al piano terra il progetto autorizzato dal Comune di Roma (All. 316), prevedeva la sistemazione a giardino dell'area esterna con corte di terreno vegetale di 60 cm; detta sistemazione a verde al piano terra non risultata realizzata. La sistemazione a verde del piano terra era inoltre prevista come intervento inderogabile previsto nell'atto d'obbligo richiesto dal Comune di Roma (All. 313); il mancato rispetto di quanto previsto nell'atto d'obbligo potrebbe comportare l'annullamento del titolo edilizio con cui è stata autorizzata la costruzione dell'autorimessa. Inoltre, anche i locali tecnici al piano terra contigui ai due corpi scala, presentano delle difformità. Nel primo corpo scala (in posizione di massima centrale rispetto l'autorimessa) non risulta realizzato il vano tecnico in aderenza al corpo scala come da progetto approvato (All. 316), in realtà è stato realizzato un manufatto privo di idoneo titolo edilizio che come riportato a seguire dovrà essere oggetto di demolizione. Nel secondo corpo scala (prossimo alle rampe carrabili dei tre piani interrati), il locale tecnico realizzato presenta finestre e tramezzature interne non previste nel progetto (All. 316) e la consistenza risulta maggiore di quella autorizzata, si dovrà pertanto ripristinare il manufatto autorizzato. Anche il cancello carrabile è difforme da quello autorizzato come da progetto allegato (All. 316), non risulta realizzato l'arretramento dal filo stradale riportato sul progetto. Dovrà essere modificata la sistemazione del piano terra in conformità al progetto approvato (All. 316), compresa la realizzazione del cancello pedonale su Via Augusto Mammucari, la realizzazione della separazione tra la rampa carrabile, il giardino al piano terra con relativi arredi e i locali tecnici al piano terra in aderenza ai due corpi scala.

Inoltre al piano terra è presente una costruzione di un piano, in muratura e struttura presumibilmente in cemento, all'interno della quale non è stato possibile accedere, priva di idoneo titolo edilizio, utilizzata "impropriamente" come dimora del debitore, come dallo stesso riferito nel corso dei vari accessi al compendio staggito. Sempre al piano terra, a ridosso del confine con Via di Grotta Gregna e Via Augusto Mammucari, sono presenti delle strutture prefabbricate, come da foto allegate, in parte utilizzate come uffici e in parte come locali di "sgombero", anche in questo caso dette strutture sono prive dei necessari titoli edilizi. Dette costruzioni al piano terra dovranno essere rimosse.

L'adeguamento al progetto approvato, con ripristino di quanto previsto nel citato atto d'obbligo, dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, con costi tecnici e di adeguamento, e relativa ripartizione delle spese, al momento non definibili in maniera analitica. Considerato che l'area urbana al piano terra è una proprietà esclusiva, i costi di adeguamento e ripristino che gli abusi edilizi che insistono su detta proprietà, con esclusione di quelli che riguardano le parti comuni, potrebbero comportare importanti spese per il futuro proprietario; di tali oneri si terrà conto, per quanto possibile al momento, nella stima dell'immobile tramite una consistente svalutazione dello stesso.

Nel progetto autorizzato (All. 316), al primo piano seminterrato erano previsti dei box auto; in realtà non sono



state realizzate le pareti di delimitazione dei box previsti nel progetto (All. 316). Allo stato attuale e' presente un'autorimessa privata con posti auto al posto dei box. Tale circostanza dovra' essere oggetto di sanatoria tramite specifica pratica edilizia e riguardera' la sola proprieta' dell'immobile identificato in catasto al foglio 608, P.lla 1285 sub 158.

Come gia' riferito, l'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, previsto in aderenza al secondo corpo scala (prossimo alle rampe carrabili dei tre piani interrati); il vano ascensore allo stato attuale risulta vuoto.

Risulta rilasciato il CPI n. 49349 del 25 luglio 2011 (All. 312), per il quale e' stata presentata il 6 luglio 2017 al prot. 45566 l' "Attestazione di rinnovo periodico di conformita' antincendio" - pratica VVF n. 42062, per l'attivita' antincendio 75.4.c. "Autorimesse pubbliche e private, parcheggi pluripiano meccanizzati, con superficie superiore a 3.000,00 mq, di cui si allegano gli elaborati grafici rinvenuti nella pratica presso i VVF (All. 317 - Elaborati grafici VVF).

Il rinnovo dell'originario CPI e' scaduto il 15 luglio 2022; nella stima degli immobili staggiti per quanto possibile si e' tenuto conto anche di tale situazione.

Il CPI prevede: 63 posti auto al piano terra (piano primo interrato catastale) per un totale di autoveicoli 68, 70 box e 3 box moto (presumibilmente i subb. 128, 132 e 156) al piano primo interrato (secondo piano interrato catastale) per un totale di 74 autoveicoli, 79 box e un box moto ( sub 50) al piano secondo interrato (terzo piano catastale). Non e' stato possibile riscontrare 63 posti auto al piano terra (piano primo interrato catastale) in quanto nello stato attuale non sono esattamente definiti con perimetro "verniciato" a terra.

Non sono disponibili le certificazioni degli impianti.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

### **BENE N° 153 - POSTO AUTO UBICATO A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Non si e' a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.

### **BENE N° 154 - AREA URBANA UBICATA A ROMA (RM) - VIA DI GROTTA DI GREGNA, 23, PIANO S1**

---

Non si e' a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda a quanto gia' riferito per il Lotto N°1 nel paragrafo "Vincoli od oneri condominiali" rimanendo invariato e confermato il contenuto dello stesso anche per il presente immobile.



## 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 di Grotta di Gregna, 23, interno 1, piano S3  
Box auto interno 1 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di circa 22 mq (sup. netta circa 17,70 mq – sup. lorda circa 19,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 4, Zc. 5, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 16.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidità sul pavimento, sulle pareti e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 16.750,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 1, piano S3	19,25 mq	870,00 €/mq	€ 16.747,50	100,00%	€ 16.750,00
Valore di stima:					€ 16.750,00

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 2, piano S3  
Box auto interno 2 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,85 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo



titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 5, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------





	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 2</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 2, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
				Valore di stima:	€ 13.800,00

## LOTTO 3

- Bene N° 3** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 3, piano S3

Box auto interno 3 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII,



divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 6, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.700,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.700,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 3, piano S3	14,90 mq	920,00 €/mq	€ 13.708,00	100,00%	€ 13.700,00
Valore di stima:					€ 13.700,00

## LOTTO 4

- Bene N° 4** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 4, piano S3  
 Box auto interno 4 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era



obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 7, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.700,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.700,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 4</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 4, piano S3	14,90 mq	920,00 €/mq	€ 13.708,00	100,00%	€ 13.700,00
				Valore di stima:	€ 13.700,00

## LOTTO 5

- Bene N° 5** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 5, piano S3  
 Box auto interno 5 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,75 mq – sup. lorda circa 14,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto



quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 8, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.750,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 5 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 5, piano S3	14,95 mq	920,00 €/mq	€ 13.754,00	100,00%	€ 13.750,00
Valore di stima:					€ 13.750,00

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 6, piano S3  
 Box auto interno 6 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,85 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio –



assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 9, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sul pavimento e sulle pareti, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto,



secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 6, piano S3	15,00 mq	870,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00

## LOTTO 7

- Bene N° 7** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 7, piano S3  
 Box auto interno 7 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box



auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 10, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.800,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 7</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 7, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
Valore di stima:					€ 13.800,00

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 8, piano S3  
 Box auto interno 8 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è





stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 11, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato quanto riferito nel paragrafo "Stato conservativo" e che la porta risulta non perfettamente funzionante, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi



del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 900,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.500,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 8 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 8, piano S3	15,00 mq	900,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 13.500,00
				Valore di stima:	€ 13.500,00

## LOTTO 9

- Bene N° 9** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 9, piano S3  
 Box auto interno 9 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti e per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che



compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 12, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.700,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.700,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 9, piano S3	14,90 mq	920,00 €/mq	€ 13.708,00	100,00%	€ 13.700,00
Valore di stima:					€ 13.700,00

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 10, piano S3  
Box auto interno 10 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 14,60 mq - sup. lorda circa 15,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la



“pertinenzialita' “ dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del “silenzio - assenso “). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 13, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

EEsaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo “Regolarita' edilizia” che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come



meglio riferito nel paragrafo “Stato conservativo” ed in particolare nel box auto staggiato sono presenti tracce di umidità sulle pareti, considerato che l’immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell’immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.800,00 euro. È opportuno prendere visione dell’immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 10, piano S3	15,90 mq	870,00 €/mq	€ 13.833,00	100,00%	€ 13.800,00
Valore di stima:					€ 13.800,00

## LOTTO 11

- Bene N° 11** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 11, piano S3  
 Box auto interno 11 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all’interno di un edificio interrato con destinazione d’uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la “pertinenzialità” dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell’autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l’istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l’istituto del “silenzio – assenso”). L’autorimessa è priva dell’impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l’atto d’obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo “Regolarità edilizia”. La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell’autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d’infiltrazioni d’acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d’acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all’acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all’atto di compravendita di un box auto dell’autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per



ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un’autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l’autorimessa, l’articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell’autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all’asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell’immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all’asta sara’ effettuata a corpo e non a misura. L’immobile oggetto della presente procedura esecutiva e’ ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell’agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all’interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 14, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell’Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita’ immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo “Regolarita’ edilizia” in riferimento alle difformita’ riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all’atto d’obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo “Regolarita’ edilizia” che l’adeguamento dell’autorimessa al progetto approvato dovra’ essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e’ presente l’ascensore nell’autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l’immobile in vendita presenta problemi d’infiltrazioni d’acqua come meglio riferito nel paragrafo “Stato conservativo” ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita’ sulle pareti, considerato che l’immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell’immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.000,00 euro. E’ opportuno prendere visione dell’immobile direttamente sul posto, secondo le modalita’ di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 11, piano S3	15,00 mq	870,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.000,00
Valore di stima:					€ 13.000,00



## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 12, piano S3  
Box auto interno 12 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,80 mq – sup. lorda circa 14,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendie' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 15, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.000,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato



nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggiato sono presenti tracce di umidita' sulle pareti, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 12</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 12, piano S3	14,95 mq	870,00 €/mq	€ 13.006,50	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00

## LOTTO 13

- Bene N° 13** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 13, piano S3  
 Box auto interno 13 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,80 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di





alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 16, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sulle pareti, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 13, piano S3	15,00 mq	870,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.000,00



## LOTTO 14

- Bene N° 14** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 14, piano S3  
 Box auto interno 14 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 17, Zc. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 14 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 14, piano S3	14,85 mq	870,00 €/mq	€ 12.919,50	100,00%	€ 12.900,00
Valore di stima:					€ 12.900,00

## LOTTO 15

- Bene N° 15** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 15, piano S3  
Box auto interno 15 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo



titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 18, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.650,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.650,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 15</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 15, piano S3	14,85 mq	920,00 €/mq	€ 13.662,00	100,00%	€ 13.650,00
				Valore di stima:	€ 13.650,00

## LOTTO 16

- Bene N° 16** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 16, piano S3  
 Box auto interno 16 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della



presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 19, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 16 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 16, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
Valore di stima:					€ 13.800,00

## LOTTO 17

- Bene N° 17** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 17, piano S3  
 Box auto interno 17 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio –



assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 20, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le



modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 17 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 17, piano S3	15,00 mq	870,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00

## LOTTO 18

- Bene N° 18** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 18, piano S3  
Box auto interno 18 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri





acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 21, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.800,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 18</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 18, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
Valore di stima:					€ 13.800,00

## LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 19, piano S3  
Box auto interno 19 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato



con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi se' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 22, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il



complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidità sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.000,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 19</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 19, piano S3	15,00 mq	870,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00

## LOTTO 20

- Bene N° 20** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 20, piano S3  
 Box auto interno 20 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p.



44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 23, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 20 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 20, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
				Valore di stima:	€ 13.800,00



## LOTTO 21

- **Bene N° 21** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 21, piano S3  
Box auto interno 21 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,80 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.500,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato



nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" e che la porta risulta non perfettamente funzionante, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 900,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 21</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 21, piano S3	15,00 mq	900,00 €/mq	€ 13.500,00	100,00%	€ 13.500,00
				Valore di stima:	€ 13.500,00

## LOTTO 22

- Bene N° 22** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 22, piano S3  
 Box auto interno 22 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di



alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 22, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00



## LOTTO 23

- Bene N° 23** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 23, piano S3

Box auto interno 23 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)





Valore di stima del bene: € 13.700,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.700,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 23 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 23, piano S3	14,90 mq	920,00 €/mq	€ 13.708,00	100,00%	€ 13.700,00
				Valore di stima:	€ 13.700,00

## LOTTO 24

- Bene N° 24** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 24, piano S3  
Box auto interno 24 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,80 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica



a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffomita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 24</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 24, piano S3	15,00 mq	870,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.000,00
				Valore di stima:	€ 13.000,00

## LOTTO 25

- Bene N° 25** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 25, piano S3

Box auto interno 25 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,70 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della



presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 25 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 25, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
				Valore di stima:	€ 13.800,00

## LOTTO 26

- Bene N° 26** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 26, piano S3  
 Box auto interno 26 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio –



assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.700,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.700,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto,



secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 26 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 26, piano S3	14,90 mq	920,00 €/mq	€ 13.708,00	100,00%	€ 13.700,00
				Valore di stima:	€ 13.700,00

## LOTTO 27

- Bene N° 27** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 27, piano S3  
Box auto interno 27 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,75 mq – sup. lorda circa 14,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri



acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidità sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.000,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 27, piano S3	14,95 mq	870,00 €/mq	€ 13.006,50	100,00%	€ 13.000,00
Valore di stima:					€ 13.000,00

## LOTTO 28

- **Bene N° 28** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 28, piano S3  
Box auto interno 28 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,75 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la



“pertinenzialita' “ dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del “silenzio - assenso “). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo “Regolarita' edilizia” che l'adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell' autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l' immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come





meglio riferito nel paragrafo “Stato conservativo”, considerato che l’immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell’immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.800,00 euro. È opportuno prendere visione dell’immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 28 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 28, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
				Valore di stima:	€ 13.800,00

## LOTTO 29

- Bene N° 29** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 29, piano S3  
 Box auto interno 29 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all’interno di un edificio interrato con destinazione d’uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la “pertinenzialità” dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell’autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l’istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l’istituto del “silenzio – assenso”). L’autorimessa è priva dell’impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l’atto d’obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell’autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d’infiltrazioni d’acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d’acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all’acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all’atto di compravendita di un box auto dell’autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente



al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.700,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.700,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 29 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 29, piano S3	14,90 mq	920,00 €/mq	€ 13.708,00	100,00%	€ 13.700,00
				Valore di stima:	€ 13.700,00

## LOTTO 30



- **Bene N° 30** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 30, piano S3  
Box auto interno 30 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,85 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.950,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che



l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidità sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.950,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 30</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 30, piano S3	14,90 mq	870,00 €/mq	€ 12.963,00	100,00%	€ 12.950,00
Valore di stima:					€ 12.950,00

## LOTTO 31

- Bene N° 31** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 31, piano S3  
 Box auto interno 31 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,95 mq – sup. lorda circa 15,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di



pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 31 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 31, piano S3	15,00 mq	920,00 €/mq	€ 13.800,00	100,00%	€ 13.800,00
Valore di stima:					€ 13.800,00



## LOTTO 32

- **Bene N° 32** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 32, piano S3  
Box auto interno 32 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 55 mq (sup. netta circa 44,85 mq – sup. lorda circa 48,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 32 ha una consistenza maggiore di quella autorizzata dal Comune di Roma, pari a circa 26 mq, la regolarizzazione edilizia potrebbe comportare il ripristino delle superfici autorizzate, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata il 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 35, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 23.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che per l'immobile potrebbe essere richiesto il ripristino delle superfici autorizzate dal Comune di Roma sempre come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 490,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 23.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 32 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 32, piano S3	48,65 mq	490,00 €/mq	€ 23.838,50	100,00%	€ 23.800,00
				Valore di stima:	€ 23.800,00

## LOTTO 33

- Bene N° 33** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 33, piano S3  
Box auto interno 33 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 17 mq (sup. netta circa 14,42 mq – sup. lorda circa 15,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con



coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 36, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.700,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sulla parete, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.700,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 33 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 33, piano S3	15,75 mq	870,00 €/mq	€ 13.702,50	100,00%	€ 13.700,00
				Valore di stima:	€ 13.700,00

## LOTTO 34

- Bene N° 34** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 34, piano S3  
 Box auto interno 34 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 13,85 mq – sup. lorda circa 15,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della



presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 37, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.250,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.250,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 34 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 34, piano S3	15,25 mq	870,00 €/mq	€ 13.267,50	100,00%	€ 13.250,00
				Valore di stima:	€ 13.250,00

## LOTTO 35

- Bene N° 35** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 35, piano S3  
 Box auto interno 35 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 23 mq (sup. netta circa 17,70 mq – sup. lorda circa 19,90mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311,



sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del “silenzio – assenso “). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 38, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 17.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo “Regolarita' edilizia” in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo “Regolarita' edilizia” che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo “Stato conservativo” ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato



arrotondato in 17.300,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 35 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 35, piano S3	19,90 mq	870,00 €/mq	€ 17.313,00	100,00%	€ 17.300,00
				Valore di stima:	€ 17.300,00

## LOTTO 36

- Bene N° 36** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 36, piano S3  
 Box auto interno 36 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 17 mq (sup. netta circa 14,40 mq – sup. lorda circa 15,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 36 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI)



un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti e per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 39, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.100,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile è stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarità edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidità sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 670,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 10.100,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 36 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 36, piano S3	15,10 mq	670,00 €/mq	€ 10.117,00	100,00%	€ 10.100,00
Valore di stima:					€ 10.100,00



## LOTTO 37

- **Bene N° 37** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 37, piano S3  
Box auto interno 37 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 37 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuorisuscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 40, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 9.800,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI



GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 700,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 9.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 37</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 37, piano S3	14,00 mq	700,00 €/mq	€ 9.800,00	100,00%	€ 9.800,00
				Valore di stima:	€ 9.800,00

## LOTTO 38

- Bene N° 38** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 38, piano S3  
 Box auto interno 38 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,65 mq – sup. lorda circa 14,70 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica



a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 41, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
----------------------	--------------------------	-----------------	--------------------	------------------	--------





<b>Bene N° 38</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 38, piano S3	14,70 mq	920,00 €/mq	€ 13.524,00	100,00%	€ 13.500,00
Valore di stima:					€ 13.500,00

## LOTTO 39

- Bene N° 39** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 39, piano S3  
Box auto interno 39 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,55 mq – sup. lorda circa 14,50mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del



Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 42, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" e che la porta risulta non perfettamente funzionante, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 900,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 39 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 39, piano S3	14,50 mq	900,00 €/mq	€ 13.050,00	100,00%	€ 13.000,00
Valore di stima:					€ 13.000,00

## LOTTO 40

- Bene N° 40** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 40, piano S3  
Box auto interno 40 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,40 mq – sup. lorda circa 14,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto



il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 43, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.850,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" e che la porta risulta non perfettamente funzionante, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 900,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.850,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente



per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 40 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 40, piano S3	14,30 mq	900,00 €/mq	€ 12.870,00	100,00%	€ 12.850,00
				Valore di stima:	€ 12.850,00

## LOTTO 41

- Bene N° 41** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 41, piano S3  
Box auto interno 41 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri



acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 44, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.500,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 41</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 41, piano S3	14,65 mq	920,00 €/mq	€ 13.478,00	100,00%	€ 13.500,00
Valore di stima:					€ 13.500,00

## LOTTO 42

- **Bene N° 42** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 42, piano S3  
Box auto interno 42 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 14,55 mq – sup. lorda circa 15,60 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie



allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 42 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuorisuscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggiato, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 45, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffomita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile



e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 725,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 11.300,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 42</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 42, piano S3	15,60 mq	725,00 €/mq	€ 11.310,00	100,00%	€ 11.300,00
Valore di stima:					€ 11.300,00

## LOTTO 43

- Bene N° 43** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 43, piano S3  
 Box auto interno 43 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 21 mq (sup. netta circa 16,85 mq – sup. lorda circa 18,70 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 43 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia



nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 46, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.100,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffomita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 755,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 14.100,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 43 - Posto auto	18,70 mq	755,00 €/mq	€ 14.118,50	100,00%	€ 14.100,00





Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 43, piano S3						
					Valore di stima:	€ 14.100,00

## LOTTO 44

- Bene N° 44** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 44, piano S3  
 Box auto interno 44 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 12 mq (sup. netta circa 12,55 mq – sup. lorda circa 13,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 44 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato; con il frazionamento e' stato ricavato il box interno 44 e una porzione del box interno 51. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle



indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 47, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile è stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarità edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 695,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 9.300,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 44 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 44, piano S3	13,40 mq	695,00 €/mq	€ 9.313,00	100,00%	€ 9.300,00
Valore di stima:					€ 9.300,00

## LOTTO 45

- Bene N° 45** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 45, piano S3  
 Box auto interno 45 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,30 mq - sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel



CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 48, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene



venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.900,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 45</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 45, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
				Valore di stima:	€ 12.900,00

## LOTTO 46

- Bene N° 46** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 46, piano S3  
 Box auto interno 46 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 13 mq (sup. netta circa 12,90 mq – sup. lorda circa 13,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 46 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unità immobiliari. Il frazionamento è privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza si terrà conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriuscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è



chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 49, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.350,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" e che la porta non risulta perfettamente funzionante, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 680,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 9.350,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 46 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 46, piano S3	13,75 mq	680,00 €/mq	€ 9.350,00	100,00%	€ 9.350,00
Valore di stima:					€ 9.350,00



## LOTTO 47

- **Bene N° 47** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 47, piano S3  
Box moto interno 47 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 9 mq (sup. netta circa 9,50 mq – sup. lorda circa 9,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box moto interno 47 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 50, Zc. 5, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 6.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per i Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €, si prenderà, in assimilazione, questo valore di riferimento anche per il box moto. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile è stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarità edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 655,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 6.500,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 47 - Posto moto o bici Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 47, piano S3	9,95 mq	655,00 €/mq	€ 6.517,25	100,00%	€ 6.500,00
				Valore di stima:	€ 6.500,00

## LOTTO 48

- Bene N° 48** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 48, piano S3  
Box auto interno 48 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra



vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 51, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.750,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 48 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 48, piano S3	13,85 mq	920,00 €/mq	€ 12.742,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

## LOTTO 49

- Bene N° 49** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 49, piano S3  
 Box auto interno 49 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della



presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 52, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.750,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 49 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 49, piano S3	13,85 mq	920,00 €/mq	€ 12.742,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

## LOTTO 50

- Bene N° 50** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 50, piano S3  
 BBox auto interno 50 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 12,60 mq – sup. lorda circa 13,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 50 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due parti, il box auto interno 50 e una parte del box auto interno 51. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo



“Regolarita’ edilizia”, di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell’autorimessa e’ stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e’ priva del certificato di agibilita’ (per l’istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l’istituto del “silenzio – assenso “). L’autorimessa e’ priva dell’ impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e’ scaduto il 6 luglio 2022, l’atto d’obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell’autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d’infiltrazioni d’acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d’acqua dai pozzetti – non e’ stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all’acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e’ chiaro se e’ stato costituito un condominio, risulta allegato all’atto di compravendita di un box auto dell’autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un’autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l’autorimessa, l’articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell’autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all’asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell’immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all’asta sara’ effettuata a corpo e non a misura. L’immobile oggetto della presente procedura esecutiva e’ ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell’agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all’interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 53, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.400,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell’Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita’ immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo “Regolarita’ edilizia” in riferimento alle difformita’ riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all’atto d’obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo “Regolarita’ edilizia” che l’adeguamento dell’autorimessa al progetto approvato dovra’ essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l’immobile e’ stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell’atto d’obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo “Regolarita’ edilizia”, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e’ presente l’ascensore nell’autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l’immobile in vendita presenta problemi



d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 695,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 9.400,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 50</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 50, piano S3	13,50 mq	695,00 €/mq	€ 9.382,50	100,00%	€ 9.400,00
Valore di stima:					€ 9.400,00

## LOTTO 51

- Bene N° 51** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 51, piano S3  
 Box auto interno 51 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 35 mq (sup. netta circa 31,15 mq – sup. lorda circa 34,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 51 è stato generato con un frazionamento e fusione di due box auto previsti nel progetto originario autorizzato dal Comune di Roma; il frazionamento con relativa fusione ha portato alla costituzione di tre box auto di cui uno è l'interno 51. Il frazionamento (con relativa fusione) è privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza si terrà conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuorisuscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle



spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 54, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 26.100,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerato l'immobile risulta occupato con contratto di locazione opponibile come riferito nel paragrafo "Stato di occupazione" al quale si rimanda, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 765,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 26.100,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 51 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23,	34,10 mq	765,00 €/mq	€ 26.086,50	100,00%	€ 26.100,00



interno 51, piano S3						
					Valore di stima:	€ 26.100,00

## LOTTO 52

- Bene N° 52** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 52, piano S3  
 Box auto interno 52 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 52 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato; con il frazionamento e' stato ricavato il box interno 52 e una porzione del box interno 62. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune



di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 55, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.150,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 710,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 10.150,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 52 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 52, piano S3	14,30 mq	710,00 €/mq	€ 10.153,00	100,00%	€ 10.150,00
Valore di stima:					€ 10.150,00

## LOTTO 53

- Bene N° 53** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 53, piano S3  
 Box auto interno 53 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,35 mq - sup. lorda circa 14,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452;



attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso"). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 56, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.150,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato





arrotondato in 13.150,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 53 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 53, piano S3	14,30 mq	920,00 €/mq	€ 13.156,00	100,00%	€ 13.150,00
				Valore di stima:	€ 13.150,00

## LOTTO 54

- Bene N° 54** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 54, piano S3  
 Box auto interno 54 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 13,40 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi se' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico



dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 57, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.100,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.100,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 54 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 54, piano S3	14,25 mq	920,00 €/mq	€ 13.110,00	100,00%	€ 13.100,00
Valore di stima:					€ 13.100,00

## LOTTO 55

- **Bene N° 55** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 55, piano S3  
Box auto interno 55 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la



“pertinenzialita' “ dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del “silenzio - assenso “). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 58, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.150,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo “Regolarita' edilizia” che l'adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell' autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l' immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come



meglio riferito nel paragrafo “Stato conservativo”, considerato che l’immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell’immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.150,00 euro. È opportuno prendere visione dell’immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 55</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 55, piano S3	14,30 mq	920,00 €/mq	€ 13.156,00	100,00%	€ 13.150,00
				Valore di stima:	€ 13.150,00

## LOTTO 56

- Bene N° 56** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 56, piano S3  
 Box auto interno 56 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 13,35 mq – sup. lorda circa 14,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la “pertinenzialita’ “ dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell’autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l’istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l’istituto del “silenzio – assenso “). L’autorimessa è priva dell’impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l’atto d’obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell’autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d’infiltrazioni d’acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d’acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all’acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all’atto di compravendita di un box auto dell’autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p.



44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 59, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.950,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.950,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 56 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 56, piano S3	14,10 mq	920,00 €/mq	€ 12.972,00	100,00%	€ 12.950,00
Valore di stima:					€ 12.950,00



## LOTTO 57

- **Bene N° 57** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 57, piano S3  
Box auto interno 57 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,55 mq – sup. lorda circa 14,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 60, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.200,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato



nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.200,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 57</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 57, piano S3	14,35 mq	920,00 €/mq	€ 13.202,00	100,00%	€ 13.200,00
				Valore di stima:	€ 13.200,00

## LOTTO 58

- Bene N° 58** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 58, piano S3  
 Box auto interno 58 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,60 mq – sup. lorda circa 14,45 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali



situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 61, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.300,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 58 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 58, piano S3	14,45 mq	920,00 €/mq	€ 13.294,00	100,00%	€ 13.300,00
Valore di stima:					€ 13.300,00





## LOTTO 59

- **Bene N° 59** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 59, piano S3  
Box auto interno 59 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,55 mq – sup. lorda circa 14,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 62, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.250,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno



2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.250,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 59 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 59, piano S3	14,40 mq	920,00 €/mq	€ 13.248,00	100,00%	€ 13.250,00
				Valore di stima:	€ 13.250,00

## LOTTO 60

- Bene N° 60** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 60, piano S3  
 Box auto interno 60 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,45 mq – sup. lorda circa 14,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe



per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 63, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.250,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.250,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 60 - Posto auto Roma (RM) - Via di	14,40 mq	920,00 €/mq	€ 13.248,00	100,00%	€ 13.250,00



Grotta di Gregna, 23, interno 60, piano S3					
				Valore di stima:	€ 13.250,00

## LOTTO 61

- Bene N° 61** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 61, piano S3  
 Box auto interno 61 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 13,40 mq – sup. lorda circa 14,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 61 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato; con il frazionamento e' stato ricavato il box interno 61 e una porzione del box interno 62. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 64, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.200,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 710,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 10.200,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 61</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 61, piano S3	14,35 mq	710,00 €/mq	€ 10.188,50	100,00%	€ 10.200,00
Valore di stima:					€ 10.200,00

## LOTTO 62

- **Bene N° 62** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 62, piano S3  
Box auto interno 62 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 32 mq (sup. netta circa 25.30 mq – sup. lorda circa 28,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno



62 e' stato generato con un frazionamento e fusione di due box auto previsti nel progetto originario autorizzato dal Comune di Roma; il frazionamento con relativa fusione ha portato alla costituzione di tre box auto di cui uno e' l'interno 62. Il frazionamento (con relativa fusione ) e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 65, Zc. 5, Categoria C6  
L' immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 23.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell' Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all' atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l' adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l' immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al



rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 813,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 23.000,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 62 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 62, piano S3	28,30 mq	813,00 €/mq	€ 23.007,90	100,00%	€ 23.000,00
				Valore di stima:	€ 23.000,00

## LOTTO 63

- Bene N° 63** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 63, piano S3  
 Box auto interno 63 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 26,00 mq (sup. netta circa 22,75 mq – sup. lorda circa 24,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si



rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 66, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.450,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sulle pareti, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 870,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 21.450,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 63 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 63, piano S3	24,65 mq	870,00 €/mq	€ 21.445,50	100,00%	€ 21.450,00
Valore di stima:					€ 21.450,00





## LOTTO 64

- **Bene N° 64** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 64, piano S3  
Box auto interno 64 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 67, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.900,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI



GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 64</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 64, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
				Valore di stima:	€ 12.900,00

## LOTTO 65

- Bene N° 65** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 65, piano S3  
 Box auto interno 65 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 12,80 mq – sup. lorda circa 13,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state



riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 68, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 65 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23,	13,65 mq	920,00 €/mq	€ 12.558,00	100,00%	€ 12.500,00



interno 65, piano S3					
				Valore di stima:	€ 12.500,00

## LOTTO 66

- Bene N° 66** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 66, piano S3  
 Box auto interno 66 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,25 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 69, Zc. 5, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 66 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 66, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
Valore di stima:					€ 12.900,00

## LOTTO 67

- Bene N° 67** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 67, piano S3  
Box auto interno 67 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,25 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo



titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 70, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 67</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 67, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
				Valore di stima:	€ 12.900,00

## LOTTO 68

- Bene N° 68** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 68, piano S3

Box auto interno 68 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della



presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 71, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 68 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 68, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
				Valore di stima:	€ 12.900,00

## LOTTO 69

- Bene N° 69** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 69, piano S3  
 Box auto interno 69 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,15 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio –





assenso “). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 72, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo “Regolarita' edilizia” che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo “Stato conservativo”, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto,



secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 69 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 69, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
				Valore di stima:	€ 12.900,00

## LOTTO 70

- Bene N° 70** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 70, piano S3  
Box auto interno 70 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri



acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 73, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.900,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 70</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 70, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
Valore di stima:					€ 12.900,00

## LOTTO 71

- **Bene N° 71** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 71, piano S3  
Box auto interno 71 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,25 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie



allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 74, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell' Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all' atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l' adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell' autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l' immobile in vendita presenta problemi d' infiltrazioni d' acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l' immobile si trova al piano S3,



considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.900,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 71</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 71, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
				Valore di stima:	€ 12.900,00

## LOTTO 72

- Bene N° 72** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 72, piano S3  
 Box auto interno 72 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 13,00 mq (sup. netta circa 12,80 mq – sup. lorda circa 13,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra



(piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggiato, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 75, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 72 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 72, piano S3	13,65 mq	920,00 €/mq	€ 12.558,00	100,00%	€ 12.500,00
				Valore di stima:	€ 12.500,00

## LOTTO 73



- **Bene N° 73** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 73, piano S3  
Box auto interno 73 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,30 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 76, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.900,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che



l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.900,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 73 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 73, piano S3	14,00 mq	920,00 €/mq	€ 12.880,00	100,00%	€ 12.900,00
				Valore di stima:	€ 12.900,00

## LOTTO 74

- Bene N° 74** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 74, piano S3  
 Box auto interno 74 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 13,15 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 74 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unità immobiliari. Il frazionamento è privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza si terrà conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto





fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 77, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.850,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 705,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 9.850,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 74 - Posto auto Roma (RM) - Via di	14,00 mq	705,00 €/mq	€ 9.870,00	100,00%	€ 9.850,00



Grotta di Gregna, 23, interno 74, piano S3					
				Valore di stima:	€ 9.850,00

## LOTTO 75

- Bene N° 75** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 75, piano S3  
 Box auto interno 75 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 75 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuorisuscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune



di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 78, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.550,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sulle pareti, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 660,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 9.550,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 75 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 75, piano S3	14,50 mq	660,00 €/mq	€ 9.570,00	100,00%	€ 9.550,00
				Valore di stima:	€ 9.550,00

## LOTTO 76

- Bene N° 76** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 76, piano S3  
 Box auto interno 76 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 30,00 mq, non e' stato possibile riscontrare le misure nel corso del sopralluogo in quanto risultava occupato impropriamente da un "laboratorio" con merci e macchinari che non consentivano di prendere le misure principali; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel



CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 79, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.650,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' stato possibile verificare le dimensioni dell'immobile come meglio riferito nel capito "Consistenza immobile", che non e' stato possibile determinare lo stato di manutenzione del box auto perche' occupato da un "laboratorio" con macchinari e materiali vari al momento del sopralluogo, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il



complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerato l'immobile risulta occupato con contratto di locazione opponibile come riferito nel paragrafo "Stato di occupazione" al quale si rimanda, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 755,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 22.650,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 76</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 76, piano S3	30,00 mq	755,00 €/mq	€ 22.650,00	100,00%	€ 22.650,00
				Valore di stima:	€ 22.650,00

## LOTTO 77

- Bene N° 77** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 77, piano S3  
 Box auto interno 77 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq, non è stato possibile accedere nell'immobile al momento del sopralluogo; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è



chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggiato, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 80, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' stato possibile verificare le dimensioni dell'immobile come meglio riferito nel capito "Consistenza immobile", che non e' stato possibile determinare lo stato di manutenzione del box auto in quanto al momento del sopralluogo non e' stato possibile accedere nell'immobile, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 800,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 77 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 77, piano S3	15,00 mq	800,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 12.000,00



## LOTTO 78

- **Bene N° 78** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 78, piano S3  
Box auto interno 78 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 15,00 mq, non e' stato possibile accedere nell'immobile al momento del sopralluogo; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 81, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.000,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno



2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' stato possibile verificare le dimensioni dell'immobile come meglio riferito nel capito "Consistenza immobile", che non e' stato possibile determinare lo stato di manutenzione del box auto in quanto al momento del sopralluogo non e' stato possibile accedere nell'immobile, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 800,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 78</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 78, piano S3	15,00 mq	800,00 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 12.000,00

## LOTTO 79

- Bene N° 79** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 79, piano S3  
 Box auto interno 79 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 14,35 mq – sup. lorda circa 15,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo





titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 82, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.250,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 920,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 14.250,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 79</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 79, piano S3	15,50 mq	920,00 €/mq	€ 14.260,00	100,00%	€ 14.250,00
				Valore di stima:	€ 14.250,00

## LOTTO 80

- Bene N° 80** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 80, piano S3

Box auto interno 80 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S3, con una superficie catastale di 48,00 mq; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che la superficie riscontrata nel corso del sopralluogo e' maggiore della superficie catastale che di massima corrisponde a quella autorizzata dal Comune di Roma e prevista nel CPI; pertanto come meglio riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia", al quale si rimanda, dovra' essere ripristinata la superficie del box auto interno 80 in conformita' al titolo edilizio. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la



geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 83, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato i costi di ripristino delle superfici autorizzate dal Comune di Roma sempre come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidità sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 735,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 35.300,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 80 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 80, piano S3	48,00 mq	735,00 €/mq	€ 35.280,00	100,00%	€ 35.300,00
Valore di stima:					€ 35.300,00

## LOTTO 81

- **Bene N° 81** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 82, piano S2  
Box auto interno 82 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,55 mq - sup. lorda circa 13,80 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la



“pertinenzialita' “ dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del “silenzio - assenso “). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 86, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.100,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo “Regolarita' edilizia” che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come



meglio riferito nel paragrafo “Stato conservativo”, considerato che l’immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell’immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.100,00 euro. È opportuno prendere visione dell’immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 81</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 82, piano S2	13,80 mq	950,00 €/mq	€ 13.110,00	100,00%	€ 13.100,00
				Valore di stima:	€ 13.100,00

## LOTTO 82

- Bene N° 82** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 83, piano S2  
 Box auto interno 83 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,00 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all’interno di un edificio interrato con destinazione d’uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la “pertinenzialità” dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell’autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l’istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l’istituto del “silenzio – assenso”). L’autorimessa è priva dell’impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l’atto d’obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell’autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d’infiltrazioni d’acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d’acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all’acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all’atto di compravendita di un box auto dell’autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente



al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 87, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 82 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 83, piano S2	13,10 mq	950,00 €/mq	€ 12.445,00	100,00%	€ 12.500,00
				Valore di stima:	€ 12.500,00

## LOTTO 83



- **Bene N° 83** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 84, piano S2  
Box auto interno 84 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 88, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che



l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.600,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 83</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 84, piano S2	13,25 mq	950,00 €/mq	€ 12.587,50	100,00%	€ 12.600,00
				Valore di stima:	€ 12.600,00

## LOTTO 84

- Bene N° 84** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 85, piano S2  
 Box auto interno 85 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,00 mq – sup. lorda circa 13,05 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si





rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 89, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sulle pareti, sul pavimento e sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 900,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 11.750,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 84 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 85, piano S2	13,05 mq	900,00 €/mq	€ 11.745,00	100,00%	€ 11.750,00
Valore di stima:					€ 11.750,00



## LOTTO 85

---

- **Bene N° 85** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 86, piano S2  
Box auto interno 86 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 86 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 90, Zc. 5, Categoria C6



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

Valore di stima del bene: € 10.200,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile presenta delle opere difformi dal titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 775,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 10.200,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 85 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 86, piano S2	13,15 mq	775,00 €/mq	€ 10.191,25	100,00%	€ 10.200,00
Valore di stima:					€ 10.200,00

## LOTTO 86

- Bene N° 86** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 87, piano S2  
Box auto interno 87 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 12,25 mq - sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 87 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del



certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso"). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 91, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.250,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile presenta delle opere difformi dal titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della



garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 775,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 10.250,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 86</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 87, piano S2	13,25 mq	775,00 €/mq	€ 10.268,75	100,00%	€ 10.250,00
				Valore di stima:	€ 10.250,00

## LOTTO 87

- Bene N° 87** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 88, piano S2  
 Box auto interno 88 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 12,25 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 88 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza si terrà conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta



allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 92, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile presenta delle opere difformi dal titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 775,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 10.300,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 87 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 88, piano S2	13,30 mq	775,00 €/mq	€ 10.307,50	100,00%	€ 10.300,00
Valore di stima:					€ 10.300,00



## LOTTO 88

- **Bene N° 88** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 89, piano S2  
Box auto interno 89 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 89 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 93, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.250,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile presenta delle opere difformi dal titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarità edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 775,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 10.250,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 88 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 89, piano S2	13,25 mq	775,00 €/mq	€ 10.268,75	100,00%	€ 10.250,00
				Valore di stima:	€ 10.250,00

## LOTTO 89

- Bene N° 89** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 90, piano S2  
Box auto interno 90 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 90 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di





idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 94, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.200,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell' Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all' atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l' adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l' immobile presenta delle opere difforme dal titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell' atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore



nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 775,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 10.200,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 89</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 90, piano S2	13,15 mq	775,00 €/mq	€ 10.191,25	100,00%	€ 10.200,00
				Valore di stima:	€ 10.200,00

## LOTTO 90

- Bene N° 90** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 91, piano S2  
 Box auto interno 91 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 91 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta spostato verso l'interno il muro "contro terra" sul lato corto del box, in carenza di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza si terrà conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai



pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 95, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile presenta delle opere difformi dal titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 775,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 10.300,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 90 - Posto auto	13,30 mq	775,00 €/mq	€ 10.307,50	100,00%	€ 10.300,00



Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 91, piano S2						
					Valore di stima:	€ 10.300,00

## LOTTO 91

- Bene N° 91** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 92, piano S2  
 Box auto interno 92 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,45 mq – sup. lorda circa 13,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale



riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 96, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.750,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 91 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 92, piano S2	13,40 mq	950,00 €/mq	€ 12.730,00	100,00%	€ 12.750,00
				Valore di stima:	€ 12.750,00

## LOTTO 92

- Bene N° 92** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 93, piano S2  
Box auto interno 93 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra



vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 97, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffomita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 92 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 93, piano S2	13,10 mq	950,00 €/mq	€ 12.445,00	100,00%	€ 12.500,00
				Valore di stima:	€ 12.500,00

## LOTTO 93

- Bene N° 93** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 94, piano S2  
 Box auto interno 94 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,10 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della



presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 98, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 93 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 94, piano S2	13,10 mq	950,00 €/mq	€ 12.445,00	100,00%	€ 12.500,00
Valore di stima:					€ 12.500,00

## LOTTO 94

- Bene N° 94** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 95, piano S2  
 Box auto interno 95 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,00 mq – sup. lorda circa 13,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio –





assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 99, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.350,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.350,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto,



secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 94 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 95, piano S2	13,00 mq	950,00 €/mq	€ 12.350,00	100,00%	€ 12.350,00
				Valore di stima:	€ 12.350,00

## LOTTO 95

- Bene N° 95** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 96, piano S2  
Box auto interno 96 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,35 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri



acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 100, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.650,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.650,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 95</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 96, piano S2	13,30 mq	950,00 €/mq	€ 12.635,00	100,00%	€ 12.650,00
Valore di stima:					€ 12.650,00

## LOTTO 96

- **Bene N° 96** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 97, piano S2  
Box auto interno 97 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie



allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 101, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.650,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell' Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all' atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l' adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell' autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l' immobile in vendita presenta problemi d' infiltrazioni d' acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l' immobile si trova al piano S2,



considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.650,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 96</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 97, piano S2	13,30 mq	950,00 €/mq	€ 12.635,00	100,00%	€ 12.650,00
				Valore di stima:	€ 12.650,00

## LOTTO 97

- Bene N° 97** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 98, piano S2  
 Box auto interno 98 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,15 mq – sup. lorda circa 13,20 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra



(piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 102, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 97 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 98, piano S2	13,20 mq	950,00 €/mq	€ 12.540,00	100,00%	€ 12.500,00
Valore di stima:					€ 12.500,00

## LOTTO 98



- **Bene N° 98** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 99, piano S2  
Box auto interno 99 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 103, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.600,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che



l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.600,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 98</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 99, piano S2	13,25 mq	950,00 €/mq	€ 12.587,50	100,00%	€ 12.600,00
				Valore di stima:	€ 12.600,00

## LOTTO 99

- Bene N° 99** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 100, piano S2  
 Box auto interno 100 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,15 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali





situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 104, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.600,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 99 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 100, piano S2	13,25 mq	950,00 €/mq	€ 12.587,50	100,00%	€ 12.600,00
Valore di stima:					€ 12.600,00



## LOTTO 100

- **Bene N° 100** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 101, piano S2  
Box auto interno 101 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,55 mq – sup. lorda circa 13,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 105, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.800,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno



2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 100 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 101, piano S2	13,50 mq	950,00 €/mq	€ 12.825,00	100,00%	€ 12.800,00
				Valore di stima:	€ 12.800,00

## LOTTO 101

- Bene N° 101** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 102, piano S2  
 Box auto interno 102 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,35 mq – sup. lorda circa 13,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe



per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 106, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.350,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" e che la porta risulta non perfettamente funzionante, considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 930,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.350,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 101 - Posto auto	13,30 mq	930,00 €/mq	€ 12.369,00	100,00%	€ 12.350,00



Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 102, piano S2						
					Valore di stima:	€ 12.350,00

## LOTTO 102

- Bene N° 102** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 103, piano S2  
 Box auto interno 103 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale



riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 107, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.600,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 102 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 103, piano S2	13,25 mq	950,00 €/mq	€ 12.587,50	100,00%	€ 12.600,00
Valore di stima:					€ 12.600,00

## LOTTO 103

- Bene N° 103** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 104, piano S2  
Box auto interno 104 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,10 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra



vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 108, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffomita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 103 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 104, piano S2	13,10 mq	950,00 €/mq	€ 12.445,00	100,00%	€ 12.500,00
				Valore di stima:	€ 12.500,00

## LOTTO 104

- Bene N° 104** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 105, piano S2  
 Box auto interno 105 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,15 mq – sup. lorda circa 13,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto





oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 109, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.500,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 104 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 105, piano S2	13,10 mq	950,00 €/mq	€ 12.445,00	100,00%	€ 12.500,00
Valore di stima:					€ 12.500,00

## LOTTO 105

- Bene N° 105** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 106, piano S2  
 Box auto interno 106 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,20 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452;



attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 110, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" e che la porta basculante risulta priva dei due "carter" di protezione laterali, considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 930,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita



dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.300,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 105</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 106, piano S2	13,25 mq	930,00 €/mq	€ 12.322,50	100,00%	€ 12.300,00
Valore di stima:					€ 12.300,00

## LOTTO 106

- Bene N° 106** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 107, piano S2  
 Box auto interno 107 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,15 mq – sup. lorda circa 13,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriuscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti e per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che



compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 111, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.500,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 106 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 107, piano S2	13,15 mq	950,00 €/mq	€ 12.492,50	100,00%	€ 12.500,00
Valore di stima:					€ 12.500,00

## LOTTO 107



- **Bene N° 107** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 108, piano S2  
Box auto interno 108 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 12,10 mq – sup. lorda circa 13,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 112, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 12.500,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che



l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.500,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 107</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 108, piano S2	13,15 mq	950,00 €/mq	€ 12.492,50	100,00%	€ 12.500,00
				Valore di stima:	€ 12.500,00

## LOTTO 108

- Bene N° 108** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 109, piano S2  
 Box auto interno 109 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 15,00 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si



rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 113, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.600,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.600,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 108 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 109, piano S2	13,25 mq	950,00 €/mq	€ 12.587,50	100,00%	€ 12.600,00
Valore di stima:					€ 12.600,00



- **Bene N° 109** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 110, piano S2  
Box auto interno 110 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 56 mq (sup. netta circa 44,00 mq – sup. lorda circa 46,65 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 110 ha una consistenza maggiore di quella autorizzata dal Comune di Roma, pari a circa 22,50 mq, la regolarizzazione edilizia potrebbe comportare il ripristino delle superfici autorizzate, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 114, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 21.500,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI





GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che per l'immobile potrebbe essere richiesto il ripristino delle superfici autorizzate dal Comune di Roma sempre come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 460,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 21.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 109 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 110, piano S2	46,65 mq	460,00 €/mq	€ 21.459,00	100,00%	€ 21.500,00
				Valore di stima:	€ 21.500,00

## LOTTO 110

- Bene N° 110** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 111, piano S2  
 Box auto interno 111 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 17,00 mq (sup. netta circa 14,90 mq – sup. lorda circa 16,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con



presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 115, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 15.350,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 15.350,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 110 - Posto auto	16,15 mq	950,00 €/mq	€ 15.342,50	100,00%	€ 15.350,00



Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 111, piano S2						
					Valore di stima:	€ 15.350,00

## LOTTO 111

- Bene N° 111** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 112, piano S2  
 Box auto interno 112 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 16,00 mq (sup. netta circa 13,75 mq – sup. lorda circa 14,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale



riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 116, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 14.150,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 14.150,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 111 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 112, piano S2	14,90 mq	950,00 €/mq	€ 14.155,00	100,00%	€ 14.150,00
				Valore di stima:	€ 14.150,00

## LOTTO 112

- Bene N° 112** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 113, piano S2  
Box auto interno 113 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 21,00 mq (sup. netta circa 17,70 mq – sup. lorda circa 19,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra



vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 117, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.400,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 18.400,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 112 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 113, piano S2	19,35 mq	950,00 €/mq	€ 18.382,50	100,00%	€ 18.400,00
				Valore di stima:	€ 18.400,00

## LOTTO 113

- Bene N° 113** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 114, piano S2  
 Box auto interno 114 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 24,00 mq (sup. netta circa 22,50 mq – sup. lorda circa 24,70 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della



presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 118, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 23.500,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 23.500,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 113 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 114, piano S2	24,70 mq	950,00 €/mq	€ 23.465,00	100,00%	€ 23.500,00
Valore di stima:					€ 23.500,00

## LOTTO 114

- Bene N° 114** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 115, piano S2  
 Box auto interno 115 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,35 mq – sup. lorda circa 14,55 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio –



assenso “). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 119, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.800,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo “Regolarita' edilizia” che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo “Stato conservativo”, considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.800,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 114</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 115, piano S2	14,55 mq	950,00 €/mq	€ 13.822,50	100,00%	€ 13.800,00
				Valore di stima:	€ 13.800,00

## LOTTO 115

- Bene N° 115** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 116, piano S2  
 Box auto interno 116 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,35 mq – sup. lorda circa 14,60 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico



dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 120, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.850,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.850,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 115 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 116, piano S2	14,60 mq	950,00 €/mq	€ 13.870,00	100,00%	€ 13.850,00
Valore di stima:					€ 13.850,00

## LOTTO 116

- **Bene N° 116** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 117, piano S2  
Box auto interno 117 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su



tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Non e' stato possibile accedere nel box auto interno 117, per l'immobile risulta un contratto di locazione non opponibile alla procedura come meglio riferito nel paragrafo "Stato di occupazione" al quale si rimanda. Per quanto e' stato possibile intravedere, dall'esterno, si presume che nell'immobile possano essere state eseguite delle tramezzature interne, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 121, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che



l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che nel box auto si presume che siano stati eseguiti lavori edilizi in carenza di titolo autorizzativo e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarità edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 6350,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 8.900,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 116</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 117, piano S2	14,00 mq	635,00 €/mq	€ 8.890,00	100,00%	€ 8.900,00
Valore di stima:					€ 8.900,00

## LOTTO 117

- Bene N° 117** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 118, piano S2  
 Box auto interno 118 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di



alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 122, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.750,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 117 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 118, piano S2	14,50 mq	950,00 €/mq	€ 13.775,00	100,00%	€ 13.750,00



**LOTTO 118**

- Bene N° 118** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 119, piano S2  
 Box auto interno 119 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 119 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di



mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.Ila 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 123, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.600,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 740,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 10.600,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 118 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 119, piano S2	14,35 mq	740,00 €/mq	€ 10.619,00	100,00%	€ 10.600,00
Valore di stima:					€ 10.600,00

## LOTTO 119

- Bene N° 119** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 120, piano S2  
Box auto interno 120 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 12,90 mq - sup. lorda circa 14,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita'" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 120 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra



conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggiato, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 124, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.650,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell' Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all' atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l' adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l' immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell' atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell' autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l' immobile in vendita presenta problemi d' infiltrazioni d' acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che





l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 740,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 10.650,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 119 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 120, piano S2	14,40 mq	740,00 €/mq	€ 10.656,00	100,00%	€ 10.650,00
				Valore di stima:	€ 10.650,00

## LOTTO 120

- Bene N° 120** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 121, piano S2  
 Box auto interno 121 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 22,00 mq (sup. netta circa 21,15 mq – sup. lorda circa 23,30 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente



al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 125, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 22.150,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 22.150,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 120 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 121, piano S2	23,30 mq	950,00 €/mq	€ 22.135,00	100,00%	€ 22.150,00
				Valore di stima:	€ 22.150,00

## LOTTO 121



- **Bene N° 121** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 122, piano S2  
Box auto interno 122 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,30 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 126, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.550,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che



l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.550,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 121</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 122, piano S2	14,25 mq	950,00 €/mq	€ 13.537,50	100,00%	€ 13.550,00
				Valore di stima:	€ 13.550,00

## LOTTO 122

- Bene N° 122** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 123, piano S2  
 Box auto interno 123 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 12,90 mq – sup. lorda circa 13,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 122 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unità immobiliari. Il frazionamento è privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza si terrà conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto



fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 127, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.050,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007,considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa,che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 730,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 10.050,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 122 - Posto auto Roma (RM) - Via di	13,75 mq	730,00 €/mq	€ 10.037,50	100,00%	€ 10.050,00



Grotta di Gregna, 23, interno 123, piano S2					
				Valore di stima:	€ 10.050,00

## LOTTO 123

- **Bene N° 123** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 123, piano S2

Box moto interno 124 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 9 mq (sup. netta circa 9,75 mq – sup. lorda circa 10,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box moto interno 124 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuorisuscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura.



L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 128, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2019 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferia / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 1.000,00 e 1.500,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box "moto" simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capito regolarita' edilizia in riferimento alle difformita' riscontrate, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 900,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 8.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 123</b> - Posto moto o bici Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 123, piano S2	10,25 mq	900,00 €/mq	€ 8.910,00	100,00%	€ 8.900,00
Valore di stima:					€ 8.900,00

## LOTTO 124

- Bene N° 124** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 125, piano S2  
 Box auto interno 125 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,50 mq - sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con



coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 129, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.550,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.550,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 124 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 125, piano S2	14,25 mq	950,00 €/mq	€ 13.537,50	100,00%	€ 13.550,00
				Valore di stima:	€ 13.550,00

## LOTTO 125

- Bene N° 125** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 126, piano S2  
 Box auto interno 126 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della



presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 130, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.150,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.150,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 125 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 126, piano S2	13,85 mq	950,00 €/mq	€ 13.157,50	100,00%	€ 13.150,00
Valore di stima:					€ 13.150,00

## LOTTO 126

- Bene N° 126** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 127, piano S2  
 Box auto interno 127 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14 mq (sup. netta circa 12,90 mq – sup. lorda circa 13,80 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 127 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra



conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggiato, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 131, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 10.050,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell' Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all' atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l' adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l' immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell' atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell' autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l' immobile in vendita presenta problemi d' infiltrazioni d' acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che



l'immobile si trova al piano S3, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 730,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 10.050,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 126</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 127, piano S2	13,80 mq	730,00 €/mq	€ 10.074,00	100,00%	€ 10.050,00
				Valore di stima:	€ 10.050,00

## LOTTO 127

- Bene N° 127** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 128, piano S2  
 Box auto interno 128 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 13 mq (sup. netta circa 11,60 mq – sup. lorda circa 13,20 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 128 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unità immobiliari. Il frazionamento è privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia", di tale circostanza si terrà conto nella stima. L'immobile ha una forma trapezoidale come da planimetria catastale allegata (All. 257), alla quale si rimanda per le opportune valutazioni. Potrebbero sussistere difficoltà di parcheggio (per dimensioni e forma del box), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilità di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 128. La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei



sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 132, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 8.600,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per i Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile e' stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarita' edilizia", che sussistono difficolta' di parcheggio nel box auto, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 650,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 8.600,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 127 - Posto auto	13,20 mq	650,00 €/mq	€ 8.580,00	100,00%	€ 8.600,00



Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 128, piano S2						
					Valore di stima:	€ 8.600,00

## LOTTO 128

- Bene N° 128** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 129, piano S2  
 Box auto interno 129 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 21,00 mq (sup. netta circa 19,60 mq – sup. lorda circa 20,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale



riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 133, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 19.400,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" e che la porta risulta non perfettamente funzionante, considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 930,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 19.400,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 128 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 129, piano S2	20,85 mq	930,00 €/mq	€ 19.390,50	100,00%	€ 19.400,00
Valore di stima:					€ 19.400,00

## LOTTO 129

- Bene N° 129** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 130, piano S2  
Box auto interno 130 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 12,95 mq – sup. lorda circa 13,80 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era



obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 134, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.100,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.100,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.





Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 129 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 130, piano S2	13,80 mq	950,00 €/mq	€ 13.110,00	100,00%	€ 13.100,00
				Valore di stima:	€ 13.100,00

## LOTTO 130

- Bene N° 130** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 131, piano S2  
 Box auto interno 131 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto



oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 135, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.150,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.150,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 130 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 131, piano S2	13,85 mq	950,00 €/mq	€ 13.157,50	100,00%	€ 13.150,00
Valore di stima:					€ 13.150,00

## LOTTO 131

- Bene N° 131** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 132, piano S2  
 Box auto interno 132 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,40 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452;



attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso"). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 136, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.550,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato



arrotondato in 13.550,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 131</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 132, piano S2	14,25 mq	950,00 €/mq	€ 13.537,50	100,00%	€ 13.550,00
				Valore di stima:	€ 13.550,00

## LOTTO 132

- Bene N° 132** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 133, piano S2  
Box auto interno 133 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq; si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Non e' stato possibile accedere nel box auto interno 133, per l'immobile risulta un contratto di locazione opponibile alla procedura come meglio riferito nel paragrafo "Stato di occupazione" al quale si rimanda. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuorisuscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di



box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggiato, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 137, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.100,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è stato possibile verificare le dimensioni dell'immobile come meglio riferito nel capitolo "Consistenza immobile", che non è stato possibile determinare lo stato di manutenzione del box auto, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerato l'immobile risulta occupato con contratto di locazione opponibile come riferito nel paragrafo "Stato di occupazione" al quale si rimanda, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 865,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.100,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 132 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 133, piano S2	14,00 mq	865,00 €/mq	€ 12.110,00	100,00%	€ 12.100,00
Valore di stima:					€ 12.100,00



## LOTTO 133

- **Bene N° 133** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 134, piano S2  
Box auto interno 134 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,50 mq – sup. lorda circa 14,60 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 138, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.850,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno



2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.850,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 133 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 134, piano S2	14,60 mq	950,00 €/mq	€ 13.870,00	100,00%	€ 13.850,00
				Valore di stima:	€ 13.850,00

## LOTTO 134

- Bene N° 134** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 135, piano S2  
 Box auto interno 135 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,30 mq – sup. lorda circa 14,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe



per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 139, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.400,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.400,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 134 - Posto auto Roma (RM) - Via di	14,10 mq	950,00 €/mq	€ 13.395,00	100,00%	€ 13.400,00





Grotta di Gregna, 23, interno 135, piano S2					
				Valore di stima:	€ 13.400,00

## LOTTO 135

- Bene N° 135** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 136, piano S2

Box auto interno 136 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,05 mq – sup. lorda circa 13,90 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).



Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 140, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.200,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.200,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 135 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 136, piano S2	13,90 mq	950,00 €/mq	€ 13.205,00	100,00%	€ 13.200,00
				Valore di stima:	€ 13.200,00

## LOTTO 136

- Bene N° 136** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 137, piano S2  
Box auto interno 137 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 13,85 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con



coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 141, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.150,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.150,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 136 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 137, piano S2	13,85 mq	950,00 €/mq	€ 13.157,50	100,00%	€ 13.150,00
				Valore di stima:	€ 13.150,00

## LOTTO 137

- **Bene N° 137** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 138, piano S2

Box moto interno 138 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 12 mq (sup. netta circa 11,50 mq – sup. lorda circa 12,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box moto interno 138 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in



particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 142, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 9.200,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per i Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €, si prenderà, in assimilazione, questo valore di riferimento anche per il box moto. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile è stato frazionato in carenza di idoneo titolo edilizio e che la sanatoria potrebbe essere subordinata al rispetto dell'atto d'obbligo come meglio riferito sempre nel capitolo "Regolarità edilizia", che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 735,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 9.200,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 137 - Posto moto o bici Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 138, piano S2	12,50 mq	735,00 €/mq	€ 9.187,50	100,00%	€ 9.200,00
Valore di stima:					€ 9.200,00

## LOTTO 138

- **Bene N° 138** - Posto moto o bici ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 139, piano S2  
Box moto interno 139 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 12 mq (sup. netta circa 13,00 mq - sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato



con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box moto interno 139 ha una consistenza differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma; rispetto al progetto originario risulta frazionato in due unita' immobiliari. Il frazionamento e' privo di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia", di tale circostanza si terra conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 143, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 11.850,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2019 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferia / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 1.000,00 e 1.500,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capito regolarita' edilizia in riferimento alle difformita' riscontrate, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi



d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 900,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 11.850,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 138</b> - Posto moto o bici Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 139, piano S2	14,00 mq	900,00 €/mq	€ 11.880,00	100,00%	€ 11.850,00
				Valore di stima:	€ 11.850,00

## LOTTO 139

- Bene N° 139** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 140, piano S2  
 Box auto interno 140 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 18,00 mq (sup. netta circa 18,50 mq – sup. lorda circa 19,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non è chiaro se è stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente



al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiati che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggiato, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 144, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 18.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle diffornita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 18.750,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 139 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 140, piano S2	19,75 mq	950,00 €/mq	€ 18.762,50	100,00%	€ 18.750,00
				Valore di stima:	€ 18.750,00

## LOTTO 140





- **Bene N° 140** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 141, piano S2  
Box auto interno 141 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,15 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 145, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.450,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che



l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 13.450,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 140 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 141, piano S2	14,15 mq	950,00 €/mq	€ 13.442,50	100,00%	€ 13.450,00
				Valore di stima:	€ 13.450,00

## LOTTO 141

- Bene N° 141** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 142, piano S2  
 Box auto interno 142 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 13,00 mq (sup. netta circa 12,85 mq – sup. lorda circa 13,75 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente è priva del certificato di agibilità (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso"). L'autorimessa è priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi è scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non è stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si



rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 146, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.050,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.050,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 141 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 142, piano S2	13,75 mq	950,00 €/mq	€ 13.062,50	100,00%	€ 13.050,00
Valore di stima:					€ 13.050,00



- **Bene N° 142** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 143, piano S2  
Box auto interno 143 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 13,00 mq (sup. netta circa 12,65 mq – sup. lorda circa 13,95 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 147, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 13.250,00  
Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato



nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.250,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 142</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 143, piano S2	13,95 mq	950,00 €/mq	€ 13.252,50	100,00%	€ 13.250,00
				Valore di stima:	€ 13.250,00

## LOTTO 143

- Bene N° 143** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 144, piano S2  
 Box auto interno 144 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,20 mq – sup. lorda circa 14,35 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali



situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 148, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo" ed in particolare nel box auto staggito sono presenti tracce di umidita' sul soffitto, considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 900,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 143 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 144, piano S2	14,35 mq	900,00 €/mq	€ 12.915,00	100,00%	€ 12.900,00



**LOTTO 144**

- Bene N° 144** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 145, piano S2  
 Box auto interno 145 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,15 mq – sup. lorda circa 14,25 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 149, Zc. 5, Categoria C6  
 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)



Valore di stima del bene: € 13.550,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.550,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 144 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 145, piano S2	14,25 mq	950,00 €/mq	€ 13.537,50	100,00%	€ 13.550,00
				Valore di stima:	€ 13.550,00

## LOTTO 145

- Bene N° 145** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 146, piano S2  
Box auto interno 146 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica





a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 150, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.300,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale



<b>Bene N° 145</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 146, piano S2	14,00 mq	950,00 €/mq	€ 13.300,00	100,00%	€ 13.300,00
				Valore di stima:	€ 13.300,00

## LOTTO 146

- Bene N° 146** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 147, piano S2  
Box auto interno 147 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,00 mq – sup. lorda circa 14,00 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del



Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 151, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.300,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.300,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 146 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 147, piano S2	14,00 mq	950,00 €/mq	€ 13.300,00	100,00%	€ 13.300,00
Valore di stima:					€ 13.300,00

## LOTTO 147

- Bene N° 147** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 148, piano S2  
Box auto interno 148 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 12,70 mq – sup. lorda circa 13,60 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era



obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un' autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l' autorimessa, l' articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell' autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all' asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell' immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all' asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L' immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell' agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all' interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 152, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.900,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell' Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all' atto d' obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l' adeguamento dell' autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l' ascensore nell' autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l' immobile in vendita presenta problemi d' infiltrazioni d' acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l' immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell' immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 12.900,00 euro. E' opportuno prendere visione dell' immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 147 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 148, piano S2	13,60 mq	950,00 €/mq	€ 12.920,00	100,00%	€ 12.900,00
				Valore di stima:	€ 12.900,00

## LOTTO 148

- Bene N° 148** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 149, piano S2  
 Box auto interno 149 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 12,30 mq – sup. lorda circa 13,40 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto



oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 153, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 12.750,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 12.750,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 148 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 149, piano S2	13,40 mq	950,00 €/mq	€ 12.730,00	100,00%	€ 12.750,00
Valore di stima:					€ 12.750,00

## LOTTO 149

- Bene N° 149** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 150, piano S2  
 Box auto interno 150 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 14,00 mq (sup. netta circa 13,10 mq – sup. lorda circa 14,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa è stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452;



attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso"). L'autorimessa e' priva dell'impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 154, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.400,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato



arrotondato in 13.400,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 149</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 150, piano S2	14,10 mq	950,00 €/mq	€ 13.395,00	100,00%	€ 13.400,00
				Valore di stima:	€ 13.400,00

## LOTTO 150

- Bene N° 150** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 151, piano S2  
 Box auto interno 151 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 23,00 mq (sup. netta circa 20,50 mq – sup. lorda circa 22,50 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti – non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 – Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico





dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 155, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 21.350,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 950,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 21.350,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 150 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 151, piano S2	22,50 mq	950,00 €/mq	€ 21.375,00	100,00%	€ 21.350,00
Valore di stima:					€ 21.350,00

## LOTTO 151

- **Bene N° 151** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 152, piano S2  
Box auto interno 152 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 17,00 mq (sup. netta circa 14,80 mq - sup. lorda circa 17,10 mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la



“pertinenzialita' “ dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 152 ha una forma e consistenza (inferiore) differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma, priva pertanto di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo “Regolarita' edilizia”; di tale circostanza si terra conto nella stima. L'immobile ha una forma irregolare potrebbero sussistere difficolta' di parcheggio (per dimensioni, forma del box e presenza di pilastri in aggetto rispetto le pareti), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilita' di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box interno 152. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del “silenzio - assenso “). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a “giardino pensile” i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Stato conservativo”. Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo “Vincoli ed oneri condominiali”. Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria,la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.IIa 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 156, Zc. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 10.950,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107,per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato



nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile ha forma e consistenza differente rispetto al titolo edilizio sempre come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, considerate le difficoltà di parcheggio che presenta il box auto, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 640,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 10.950,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 151</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 152, piano S2	17,10 mq	640,00 €/mq	€ 10.944,00	100,00%	€ 10.950,00
				Valore di stima:	€ 10.950,00

## LOTTO 152

- Bene N° 152** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 153, piano S2  
 Box auto interno 153 in Via di Grotta di Gregna 23, al piano interrato S2, con una superficie catastale di 18,00 mq (sup. netta circa 14,55 mq – sup. lorda circa 18,60mq); si trova all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che il box auto interno 153 ha una forma e consistenza (inferiore) differente rispetto a quella autorizzata dal Comune di Roma, priva pertanto di idoneo titolo edilizio, per maggiori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia"; di tale circostanza si terra' conto nella stima. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti – non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio – assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con



presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI) un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti epr un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva e' ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 157, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.650,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unita' immobiliari simili a quelle oggetto di stima, Box auto, si ha un valore al mq compreso tra 950,00 e 1.350,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per box auto simili a quello oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile ha forma e consistenza differente rispetto al titolo edilizio sempre come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" al quale si rimanda, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non e' presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato che l'immobile si trova al piano S2, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 735,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto e' stato arrotondato in 13.650,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie	Valore unitario	Valore	Quota in	Totale
----------------------	------------	-----------------	--------	----------	--------



	convenzionale		complessivo	vendita	
<b>Bene N° 152</b> - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, interno 153, piano S2	18,60 mq	735,00 €/mq	€ 13.671,00	100,00%	€ 13.650,00
				Valore di stima:	€ 13.650,00

## LOTTO 153

- Bene N° 153** - Posto auto ubicato a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1  
 Superficie autorimessa da destinare a posti auto pertinenziali in Via di Grotta di Gregna 23, al piano S1, con una superficie catastale di 970,00 mq; si trovano all'interno di un edificio interrato con destinazione d'uso autorimessa, realizzato ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialita' " dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 - Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). Si precisa che nel progetto originario al piano S1 erano previsti 62 box auto con una zona servizi, parcheggi realizzati ai sensi delle legge 122/89 Legge 122/89 e della Deliberazione CC 165/77 che prevede la pertinenzialita' dei posti auto; in carenza di idoneo titolo edilizio non sono stati realizzati i box auto ed e' stato richiesto ed ottenuto un CPI per 63 posti auto. L'acquirente dovra' sanare le difformita' edilizie, frazionare e rivendere i 63 posti auto come posti auto pertinenziali. Il tutto come meglio riferito al paragrafo regolarita' edilizia al quale si rimanda; di tale circostanza si terra' conto nella stima. L'immobile risulta locato con contratto (locazione ad uso commerciale 6 + 6) opponibile alla procedura come meglio riferito nel paragrafo "Stato di occupazione dell'immobile". Si precisa che nelle tavole depositate presso i VVF per il rinnovo del CPI, la somma delle aree degli stalli dei posti auto assegnati e autorizzati e' pari a circa 870,00 mq. La costruzione dell'autorimessa e' stata ultimata il 12 aprile 2011, con comunicazione inviata al Municipio V il 29 marzo 2016 prot. 25452; attualmente e' priva del certificato di agibilita' (per l'istanza presentata 16 maggio 2016 prot. 89311, sono state richieste delle integrazioni di documenti - non applicabile pertanto l'istituto del "silenzio - assenso "). L'autorimessa e' priva dell' impianto ascensore, il Certificato Prevenzione Incendi e' scaduto il 6 luglio 2022, l'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra a "giardino pensile" i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli si rimanda al paragrafo "Regolarita' edilizia". La relazione geologica a base del progetto, della 3000 Geowork redatta nel mese di gennaio 2007, indica il livello di falda con presenza di acqua a circa 3,30 m dal piano di campagna; nell'autorimessa sono presenti delle pompe per lo smaltimento delle acque di falda. Nel corso dei sopralluoghi effettuati nel 2019 sono state riscontrate delle tracce d'infiltrazioni d'acqua sia nei pavimenti del piano S3 (fuoriscita d'acqua dai pozzetti - non e' stato possibile accertare se detto fenomeno era in atto o stabilizzato), sia nelle pareti di alcuni box auto ai livelli S3 e superiori, in particolare sul lato a confine con Via di Grotta di Gregna. Tali situazioni potrebbero comportare delle spese di manutenzione e ripristino della tenuta all'acqua di pareti e pavimenti (verifica del sistema di smaltimento delle acque di falda). Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Stato conservativo". Non e' chiaro se e' stato costituito un condominio, risulta allegato all'atto di compravendita di un box auto dell'autorimessa in Via di Grotta di Gregna 23 (r.p. 44096 del 9/6/2016) un regolamento di condominio (All. 311 - Regolamento condominio), per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Vincoli ed oneri condominiali". Allo stato attuale risulta presente al primo piano seminterrato (piano terra per il CPI)



un'autorimessa privata. Nel CPI al piano terra (piano primo seminterrato) risultano autorizzati 63 posti per un totale di 68 autoveicoli (All. 312 - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011). Considerato il numero di box auto e posti macchina staggiti che compongono l'autorimessa, l'articolazione su tre livelli, la mancanza di un rilievo scientifico dell'autorimessa, che i sopralluoghi sono stati effettuati nel 2019, si rende necessario per i futuri acquirenti prendere visione direttamente dello stato dei luoghi ed in particolare del posto auto / box auto per il quale si intende partecipare all'asta, per meglio valutarne, la geometria, la consistenza, e lo stato di manutenzione. Si precisa che le superfici netta e lorda dell'immobile staggito, per quanto oggetto di riscontro in fase di sopralluogo, sono comunque delle indicazioni di massima. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sarà effettuata a corpo e non a misura. L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è ubicato nel quartiere "Collatino" del Comune di Roma (Q. XXII, divisione del Comune di Roma in rioni, quartieri, suburbi, zone dell'agro romano), nel territorio del Municipio M04 (ex V ), all'interno del Grande Raccordo Anulare, come da estratto di mappa catastale riportato in allegato (All.2 - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.la 1285). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 158, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 350.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 – Semestre 2, Fascia/ zona: Periferia / COLLI ANIENE – VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per unità immobiliari simili a quelle oggetto di stima, posti auto coperti, si ha un valore al mq compreso tra 700,00 e 1.000,00 €. Confrontando questo dato con i valori reperiti nella zona, sempre per autorimesse simili a quella oggetto di stima, considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarità edilizia" in riferimento alle difformità riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007, considerato come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato dovrà essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio, considerato che l'immobile è difforme dal titolo edilizio in quanto non sono stati realizzati i box auto previsti nel progetto originario come riferito nel capitolo "Regolarità edilizia" al quale si rimanda, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che non è presente l'ascensore nell'autorimessa, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerato lo stato di occupazione dell'immobile staggito con contratto opponibile alla procedura esecutiva come meglio riferito nel paragrafo "Stato di occupazione" al quale si rimanda, considerata la riduzione del valore pari a circa il 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 360,00 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima. La vendita dell'immobile sarà realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del lotto è stato arrotondato in 350.000,00 euro. È opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalità di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

- **Bene N° 154** - Area urbana ubicata a Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1  
Area urbana (categoria catastale F/1, priva di rendita) in Via di Grotta di Gregna 23, al piano terra, con una superficie catastale di 1860 mq, soprastante un'autorimessa, realizzata ai sensi della legge 122/89 che prevede la "pertinenzialità" dei parcheggi costruiti, e che si sviluppa su tre livelli interrati, come da fotografie allegate (All. 1 – Documentazione fotografica); per un totale di 63 posti auto al piano S1 (piano terra nel CPI), 70 box al piano S2 (S1 nel CPI), 79 box al piano S3 (S2 nel CPI). L'atto d'obbligo sottoscritto per il rilascio del Permesso di Costruire dell'autorimessa risulta disatteso, era obbligatoria la sistemazione del piano terra (attuale area urbana staggita) a "giardino pensile" i solai si copertura con coltre di terra vegetale di almeno 60 centimetri; risulta disatteso in quanto manca detta sistemazione a verde con coltre di terreno vegetale di 60 cm, come da foto allegate (All.1) e sono presenti opere prive di idoneo titolo edilizio. Per ulteriori dettagli relativi al ripristino delle opere previste nell'atto d'obbligo e dei relativi oneri a carico del futuro acquirente, si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia". Su detta area urbana al piano terra sono presenti le uscite / entrate dei due corpi



scala dell'autorimessa sottostante; di fatto sulla stessa grava una servitu' di passaggio pedonale che consente ai proprietari dei posti auto sottostanti di uscire ed entrare nell'autorimessa dai due corpi scala di cui sopra. Come da verbale dell'udienza in data 11 ottobre 2022, detta area urbana e' stata accorpata in unico lotto di vendita con il bene 153 (autorimessa la piano S1 identificata in catasto al F. 608, P.la 1285, sub 158). Si precisa che la superficie indicata e' quella riportata nella visura catastale (All. 329) in quanto non si dispone di un rilievo specifico, rilievo che per dimensioni e caratteristiche geometriche del bene non e' stato possibile effettuare, nel corso dei sopralluoghi effettuati, dal sottoscritto esperto ex art. 568 c.p.c. Per tutto quanto sopra la vendita all'asta sara' effettuata esclusivamente a corpo e non a misura. Per ulteriori dati si rimanda al paragrafo "Descrizione" del bene 153, costituendo con lo stesso il medesimo lotto.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 608, Part. 1285, Sub. 162, Categoria F1

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

Valore di stima del bene: € 21.000,00

Esaminati i valori della «Banca dati delle quotazioni immobiliari» dell'Agenzia del Territorio, Anno 2021 - Semestre 2, Fascia/ zona: Periferica / COLLI ANIENE - VERDEROCCA (VIA GROTTA DI GREGNA), Codice zona D61, Microzona 107, per posti per i posti auto coperti si ha un valore al mq compreso tra 700,00 e 1.000,00 €.

Considerata la non perfettamente definita situazione urbanistica, considerato quanto previsto nell'atto d'obbligo in merito alla sistemazione a verde dell'area urbana staggita, considerato che per la stima l'immobile e' assimilabile ad una pertinenza del bene n. 153 con cui costituisce un unico lotto; per la stima dell'unita' immobiliare "Area Urbana" in categoria catastale F/1 si prenderanno come riferimento i valori dei posti auto coperti sopra riportati (OMI - zona D61 - Microzona 107) alla base della valutazione del bene n.153, considerando un coefficiente di ragguglio pari al 15%, pertanto si avra' un valore di riferimento al mq compreso tra 105,00 e 150,00 €, in quanto di fatto assimilabile ad una pertinenza del bene n.153. Considerato quanto riportato nel capitolo "Regolarita' edilizia" in riferimento alle importanti difformita' riscontrate rispetto ai titoli edilizi e all'atto d'obbligo del 2007 (All.313), considerato sempre come riferito nel capitolo "Regolarita' edilizia" (al quale si rimanda per maggiori dettagli) che l'adeguamento dell'autorimessa al progetto approvato e all'atto d'obbligo dovra' essere oggetto di ulteriori accertamenti e di uno specifico progetto da affidare ad un tecnico di fiducia del condominio anche con specifici oneri a carico del proprietario dell'area urbana, che per gli impianti non sono disponibili le certificazioni di legge, che il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile in vendita presenta problemi d'infiltrazioni d'acqua come meglio riferito nel paragrafo "Stato conservativo", considerata la riduzione del valore pari a circa il 19% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, il valore sembra convergere intorno a 11,30 €/mq, pertanto si utilizzerà detto valore nella stima.

La vendita dell'immobile sara' realizzata a corpo e non a misura. Il Valore del bene e' stato arrotondato in 21.000,00 euro. E' opportuno prendere visione dell'immobile direttamente sul posto, secondo le modalita' di accesso previste dalla normativa vigente per le esecuzioni immobiliari.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 153 - Posto auto Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1	970,00 mq	360,00 €/mq	€ 349.200,00	100,00%	€ 350.000,00



Bene N° 154 - Area urbana Roma (RM) - Via di Grotta di Gregna, 23, piano S1	1860,00 mq	11,30 €/mq	€ 21.018,00	100,00%	€ 21.000,00
Valore di stima:					€ 371.000,00

## RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

Si segnala che i box auto al piano S2 con interni compresi tra il n. 82 e il n. 109 hanno una lunghezza inferiore ai 5.00 m. In generale non tutti i box hanno forma regolare (rettangolare), come si evince dalle planimetrie catastali allegate. Per alcuni box auto, di massima per quanto possibile e' stato segnalato nella perizia, sussistono difficoltà di parcheggio (per dimensioni e forma del box), si raccomanda pertanto all'acquirente di verificare direttamente sul posto la possibilità di parcheggiare comodamente il proprio autoveicolo nel box per cui si partecipa all'asta.

La maggior parte dei box auto lungo il perimetro dell'edificio presenta dei "cavedi" di aerazione; anche in questo caso potrà essere riscontrata detta servitù tramite verifica direttamente sul posto.

Come già riferito, nell'atto di compravendita del 4 agosto 2004, a rogito del notaio, in Marino, Dott. Alex Gamberale, repertorio n. 47343 (All. 315 - Atto compravendita 4 agosto 2004), con cui la \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* acquista il terreno edificabile in Via Grotta di Gregna 23 identificato nel catasto terreni al F. 608, p.lla 93 , p.lla 335 e p.lla 1222, per un totale di 4.472 mq, viene riportato " .... La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza che una porzione del terreno e' stata occupata dal comune di Roma per la realizzazione della Via Mammucari e quindi soggetta ad esproprio.....". Detta parte presumibilmente corrisponde all'attuale p.lla 1286 del Foglio 608 del catasto terreni; in quanto la p.lla 1222 risulta soppressa e unita alla p.lla 1286 del F. 608, la p.lla 335 risulta soppressa e unita alla p.lla 1286 del F. 608, la p.lla 93 risulta soppressa e la variazione ha originato la p.lla 1265 e la p.lla 1286 entrambe del F. 608 del Comune di Roma. La somma della superficie della P.lla 1265 pari a 2.632 mq (area su cui sarà realizzata l'autorimessa) e della superficie della P.lla 1286 pari a 1840 mq (particella su

cui insiste una parte di Via Augusto Mammucari) e' uguale a 4.472 mq, superficie che corrisponde a quella indicata nell'atto di compravendita a rogito del notaio Dott. Alex Gamberale sopra riportato.

Da indagini condotte presso gli uffici del comune di Roma non e' stato possibile accertare se il terreno di cui sopra sia stato oggetto di esproprio da parte del Comune di Roma; a seguito di accertamento presso il Dipartimento P.A.U. del Comune di Roma la p.lla 1286 del F. 608 ai sensi del vigente PRG ricade per la quasi totalità nel Sistema dei Servizi e delle infrastrutture (verde pubblico e servizi pubblici di livello locale - strade, infrastrutture per la mobilità).

Nel corso del sopralluogo del 10 luglio 2019 il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, legale rappresentante della \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, ha riferito che a seguito di sentenza del 2014 il Comune di Roma ha pagato l'esproprio della P.lla 1286 F. 608 del Comune di Roma; pertanto, stando a quanto riferito dal Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, la società debitrice sembrerebbe non più proprietaria del terreno in narrativa. In precedenza, in occasione del primo sopralluogo del 20 marzo 2019, sempre il Sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, riferiva di un non ben precisato contenzioso con il Comune di Roma in riferimento alla 1286 F. 608 del Comune di Roma, si suppone sempre riferito all'esproprio di cui sopra. Per quanto sopra al momento l'immobile staggito identificato al catasto terreni del F. 608 del Comune di Roma P.lla 1286 non viene posto in vendita, salvo diversa e superiore dell'Ill.mo Giudice.

Si precisa che la presente perizia nel mese di novembre 2022 e' stata oggetto d'integrazione per accorpate l'area urbana Bene n. 154 (identificata in catasto al F. 608, P.lla 1285, sub 162) con il bene 153 (autorimessa al piano S1 identificata in catasto al F. 608, P.lla 1285, sub 158), come da verbale dell'udienza in data 11 ottobre 2022; pertanto i valori degli immobili non sono stati oggetto d'aggiornamento e rimangono riferiti ai valori OMI





del II semestre 2021, salvo diversa disposizione nel corso dell'udienza all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

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 22/11/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Autore Giuseppe

#### **ELENCO ALLEGATI:**

- ✓ N° 1 Foto - Documentazione Fotografica (Aggiornamento al 09/07/2019)
- ✓ N° 2 Estratti di mappa - Estratto di Mappa F 608 Comune di Roma - P.lla 1285 (Aggiornamento al 09/07/2019)
- ✓ N° 3 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 4, Comune di Roma
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 4
- ✓ N° 5 Altri allegati - Verbali di Sopralluogo
- ✓ N° 6 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 5, Comune di Roma
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 5
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 6, Comune di Roma
- ✓ N° 9 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 6
- ✓ N° 10 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 7, Comune di Roma).
- ✓ N° 11 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 7
- ✓ N° 12 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 8, Comune di Roma
- ✓ N° 13 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 8
- ✓ N° 14 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 9, Comune di Roma
- ✓ N° 15 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 9
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 10, Comune di Roma



- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 10
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 11, Comune di Roma
- ✓ N° 19 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 11
- ✓ N° 20 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 12, Comune di Roma
- ✓ N° 21 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 12
- ✓ N° 22 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 13
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 13
- ✓ N° 24 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 14, Comune di Roma
- ✓ N° 25 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 14
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 15
- ✓ N° 27 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 15
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 16
- ✓ N° 29 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 16
- ✓ N° 30 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 17
- ✓ N° 31 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 17
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 18
- ✓ N° 33 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 18
- ✓ N° 34 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 19
- ✓ N° 35 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 19
- ✓ N° 36 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 20
- ✓ N° 37 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 20
- ✓ N° 38 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 21
- ✓ N° 39 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 21
- ✓ N° 40 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 22
- ✓ N° 41 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 22
- ✓ N° 42 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 23
- ✓ N° 43 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 23
- ✓ N° 44 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 24
- ✓ N° 45 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 24
- ✓ N° 46 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 25



- ✓ N° 47 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 25
- ✓ N° 48 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 26
- ✓ N° 49 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 26
- ✓ N° 50 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 27
- ✓ N° 51 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 27
- ✓ N° 52 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 28
- ✓ N° 53 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 28
- ✓ N° 54 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 29
- ✓ N° 55 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 29
- ✓ N° 56 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 30
- ✓ N° 57 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 30
- ✓ N° 58 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 31
- ✓ N° 59 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 31
- ✓ N° 60 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 32
- ✓ N° 61 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 32
- ✓ N° 62 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 33
- ✓ N° 63 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 33
- ✓ N° 64 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 34
- ✓ N° 65 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 34
- ✓ N° 66 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 35
- ✓ N° 67 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 35
- ✓ N° 68 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 36
- ✓ N° 69 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 36
- ✓ N° 70 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 37
- ✓ N° 71 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 37
- ✓ N° 72 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 38
- ✓ N° 73 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 38
- ✓ N° 74 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 39
- ✓ N° 75 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 39
- ✓ N° 76 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 40



- ✓ N° 77 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 40
- ✓ N° 78 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 41
- ✓ N° 79 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 41
- ✓ N° 80 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 42
- ✓ N° 81 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 42
- ✓ N° 82 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 43
- ✓ N° 83 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 43
- ✓ N° 84 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 44
- ✓ N° 85 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 44
- ✓ N° 86 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 45
- ✓ N° 87 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 45
- ✓ N° 88 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 46
- ✓ N° 89 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 46
- ✓ N° 90 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 47
- ✓ N° 91 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 47
- ✓ N° 92 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 48
- ✓ N° 93 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 48
- ✓ N° 94 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 49
- ✓ N° 95 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 49
- ✓ N° 96 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 50
- ✓ N° 97 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 50
- ✓ N° 98 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 51
- ✓ N° 99 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 51
- ✓ N° 100 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 52
- ✓ N° 101 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 52
- ✓ N° 102 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 53
- ✓ N° 103 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 53
- ✓ N° 104 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 54
- ✓ N° 105 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 54
- ✓ N° 106 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 55



- ✓ N° 107 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 55
- ✓ N° 108 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 56
- ✓ N° 109 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 56
- ✓ N° 110 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 57
- ✓ N° 111 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 57
- ✓ N° 112 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 58
- ✓ N° 113 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 58
- ✓ N° 114 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 59
- ✓ N° 115 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 59
- ✓ N° 116 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 60
- ✓ N° 117 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 60
- ✓ N° 118 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 61
- ✓ N° 119 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 61
- ✓ N° 120 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 62
- ✓ N° 121 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 62
- ✓ N° 122 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 63
- ✓ N° 123 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 63
- ✓ N° 124 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 64
- ✓ N° 125 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 64
- ✓ N° 126 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 65
- ✓ N° 127 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 65
- ✓ N° 128 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 66
- ✓ N° 129 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 66
- ✓ N° 130 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 67
- ✓ N° 131 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 67
- ✓ N° 132 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 68
- ✓ N° 133 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 68
- ✓ N° 134 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 69
- ✓ N° 135 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 69
- ✓ N° 136 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 70



- ✓ N° 137 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 70
- ✓ N° 138 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 71
- ✓ N° 139 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 71
- ✓ N° 140 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 72
- ✓ N° 141 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 72
- ✓ N° 142 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 73
- ✓ N° 143 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 73
- ✓ N° 144 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 74
- ✓ N° 145 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 74
- ✓ N° 146 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 75
- ✓ N° 147 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 75
- ✓ N° 148 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 76
- ✓ N° 149 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 76
- ✓ N° 150 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 77
- ✓ N° 151 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 77
- ✓ N° 152 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 78
- ✓ N° 153 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 78
- ✓ N° 154 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 79
- ✓ N° 155 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 79
- ✓ N° 156 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 80
- ✓ N° 157 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 80
- ✓ N° 158 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 81
- ✓ N° 159 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 81
- ✓ N° 160 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 82
- ✓ N° 161 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 82
- ✓ N° 162 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 83
- ✓ N° 163 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 83
- ✓ N° 164 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 86
- ✓ N° 165 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 86
- ✓ N° 166 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 87



- ✓ N° 167 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 87
- ✓ N° 168 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 88
- ✓ N° 169 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 88
- ✓ N° 170 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 89
- ✓ N° 171 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 89
- ✓ N° 172 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 90
- ✓ N° 173 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 90
- ✓ N° 174 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 91
- ✓ N° 175 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 91
- ✓ N° 176 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 92
- ✓ N° 177 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 92
- ✓ N° 178 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 93
- ✓ N° 179 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 93
- ✓ N° 180 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 94
- ✓ N° 181 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 94
- ✓ N° 182 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 95
- ✓ N° 183 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 95
- ✓ N° 184 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 96
- ✓ N° 185 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 96
- ✓ N° 186 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 97
- ✓ N° 187 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 97
- ✓ N° 188 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 98
- ✓ N° 189 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 98
- ✓ N° 190 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 99
- ✓ N° 191 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 99
- ✓ N° 192 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 100
- ✓ N° 193 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 100
- ✓ N° 194 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 101
- ✓ N° 195 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 101
- ✓ N° 196 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 102



- ✓ N° 197 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 102
- ✓ N° 198 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 103
- ✓ N° 199 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 103
- ✓ N° 200 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 104
- ✓ N° 201 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 104
- ✓ N° 202 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 105
- ✓ N° 203 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 105
- ✓ N° 204 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 106
- ✓ N° 205 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 106
- ✓ N° 206 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 107
- ✓ N° 207 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 107
- ✓ N° 208 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 108
- ✓ N° 209 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 108
- ✓ N° 210 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 109
- ✓ N° 211 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 109
- ✓ N° 212 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 110
- ✓ N° 213 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 110
- ✓ N° 214 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 111
- ✓ N° 215 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 111
- ✓ N° 216 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 112
- ✓ N° 217 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 112
- ✓ N° 218 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 113
- ✓ N° 219 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 113
- ✓ N° 220 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 114
- ✓ N° 221 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 114
- ✓ N° 222 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 115
- ✓ N° 223 Visure e schede catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 115
- ✓ N° 224 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 116
- ✓ N° 225 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 116
- ✓ N° 226 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 117





- ✓ N° 227 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 117
- ✓ N° 228 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 118
- ✓ N° 229 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 118
- ✓ N° 230 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 119
- ✓ N° 231 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 119
- ✓ N° 232 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 120
- ✓ N° 233 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 120
- ✓ N° 234 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 121
- ✓ N° 235 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 121
- ✓ N° 236 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 122
- ✓ N° 237 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 122
- ✓ N° 238 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 123
- ✓ N° 239 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 123
- ✓ N° 240 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 124
- ✓ N° 241 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 124
- ✓ N° 242 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 125
- ✓ N° 243 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 125
- ✓ N° 244 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 126
- ✓ N° 245 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 126
- ✓ N° 246 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 127
- ✓ N° 247 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 127
- ✓ N° 248 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 128
- ✓ N° 249 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 128
- ✓ N° 250 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 129
- ✓ N° 251 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 129
- ✓ N° 252 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 130
- ✓ N° 253 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 130
- ✓ N° 254 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 131
- ✓ N° 255 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 131
- ✓ N° 256 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 132



- ✓ N° 257 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 132
- ✓ N° 258 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 133
- ✓ N° 259 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 133
- ✓ N° 260 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 134
- ✓ N° 261 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 134
- ✓ N° 262 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 135
- ✓ N° 263 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 135
- ✓ N° 264 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 136
- ✓ N° 265 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 136
- ✓ N° 266 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 137
- ✓ N° 267 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 137
- ✓ N° 268 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 138
- ✓ N° 269 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 138
- ✓ N° 270 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 139
- ✓ N° 271 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 139
- ✓ N° 272 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 140
- ✓ N° 273 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 140
- ✓ N° 274 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 141
- ✓ N° 275 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 141
- ✓ N° 276 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 142
- ✓ N° 277 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 142
- ✓ N° 278 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 143
- ✓ N° 279 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 143
- ✓ N° 280 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 144
- ✓ N° 281 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 144
- ✓ N° 282 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 145
- ✓ N° 283 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 145
- ✓ N° 284 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 146
- ✓ N° 285 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 146
- ✓ N° 286 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 147



- ✓ N° 287 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 147
- ✓ N° 288 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 148
- ✓ N° 289 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 148
- ✓ N° 290 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 149
- ✓ N° 291 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 149
- ✓ N° 292 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 150
- ✓ N° 293 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 150
- ✓ N° 294 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 151
- ✓ N° 295 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 151
- ✓ N° 296 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 152
- ✓ N° 297 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 152
- ✓ N° 298 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 153
- ✓ N° 299 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 153
- ✓ N° 300 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 154
- ✓ N° 301 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 154
- ✓ N° 302 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 155
- ✓ N° 303 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 155
- ✓ N° 304 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 156
- ✓ N° 305 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 156
- ✓ N° 306 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 157
- ✓ N° 307 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 157
- ✓ N° 308 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico prot. RM0246334 del 27 marzo 2013
- ✓ N° 309 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608, P.lla 1285 sub. 158
- ✓ N° 310 Planimetrie catastali - Planimetria catastale F. 608, P.lla 1285, sub 158
- ✓ N° 311 Altri allegati - Regolamento di condominio
- ✓ N° 312 Altri allegati - CPI prot 49349 del 29 luglio 2011
- ✓ N° 313 Altri allegati - Atto d'obbligo r.p. 56964 anno 2007
- ✓ N° 314 Altri allegati - Permesso di costruire 770 anno 2007
- ✓ N° 315 Altri allegati - Atto compravendita 4 agosto 2004
- ✓ N° 316 Tavola del progetto - Stralcio elaborato grafico prot. 47795 anno 2010



- ✓ N° 317 Altri allegati - Elaborati grafici VVF
- ✓ N° 318 Altri allegati - Contratto locazione 2018 3T 1442
- ✓ N° 319 Altri allegati - Contratto locazione 2018 3T 18517
- ✓ N° 320 Altri allegati - Contratto locazione 2018 3T 4662
- ✓ N° 321 Altri allegati - Contratto locazione 2019 3T 10097
- ✓ N° 322 Altri allegati - Contratto locazione 2018 3T 20079
- ✓ N° 323 Altri allegati - Contratto locazione 2017 3T 20347
- ✓ N° 324 Altri allegati - Contratto locazione 2019 3T 572
- ✓ N° 325 Altri allegati - Contratto locazione 2018 3T 7392
- ✓ N° 326 Altri allegati - Contratto locazione 2017 3T 572
- ✓ N° 327 Altri allegati - Contratto locazione 2019 3T 1756
- ✓ N° 328 Altri allegati - Contratto locazione 2016 3T 18523
- ✓ N° 329 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile F. 608 P.lla 1285 sub 162
- ✓ N° 330 Visure e schede catastali - Elaborato planimetrico F. 608 P.lla 1285 RM 0246334 del 27-3-2013
- ✓ N° 331 Visure e schede catastali - Elenco subalterni F. 608 P.lla 1285

