

---

# TRIBUNALE DI ROMA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Zeppa Claudia, nell'Esecuzione Immobiliare 409/2022 del R.G.E.  
promossa da

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

contro

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

## SOMMARIO

---

Incarico .....	16
Premessa.....	16
Lotto 1 .....	18
Descrizione .....	19
Completezza documentazione ex art. 567.....	19
Titolarità .....	19
Confini .....	20
Consistenza .....	20
Cronistoria Dati Catastali.....	20
Dati Catastali .....	21
Stato conservativo .....	21
Parti Comuni.....	21
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	21
Stato di occupazione .....	23
Provenienze Ventennali .....	23
Formalità pregiudizievoli .....	33
Normativa urbanistica .....	34
Regolarità edilizia .....	35
Vincoli od oneri condominiali.....	37
Lotto 2 .....	38
Descrizione .....	39
Completezza documentazione ex art. 567.....	39
Titolarità .....	39
Confini .....	39
Consistenza .....	40
Cronistoria Dati Catastali.....	40
Dati Catastali .....	40
Stato conservativo .....	41
Parti Comuni.....	41
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	41
Stato di occupazione .....	41
Provenienze Ventennali .....	41
Formalità pregiudizievoli .....	42
Normativa urbanistica .....	42
Regolarità edilizia .....	42
Vincoli od oneri condominiali.....	42

Lotto 3 .....	43
Descrizione .....	44
Completezza documentazione ex art. 567.....	44
Titolarità .....	44
Confini .....	44
Consistenza .....	45
Cronistoria Dati Catastali.....	45
Dati Catastali .....	45
Stato conservativo .....	46
Parti Comuni.....	46
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	46
Stato di occupazione .....	46
Provenienze Ventennali .....	46
Formalità pregiudizievoli .....	46
Normativa urbanistica .....	47
Regolarità edilizia .....	47
Vincoli od oneri condominiali.....	47
Lotto 4 .....	48
Descrizione .....	49
Completezza documentazione ex art. 567.....	49
Titolarità .....	49
Confini .....	49
Consistenza .....	50
Cronistoria Dati Catastali.....	50
Dati Catastali .....	50
Stato conservativo .....	51
Parti Comuni.....	51
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	51
Stato di occupazione .....	51
Provenienze Ventennali .....	51
Formalità pregiudizievoli .....	52
Normativa urbanistica .....	52
Regolarità edilizia .....	52
Vincoli od oneri condominiali.....	52
Lotto 5 .....	53
Descrizione .....	54
Completezza documentazione ex art. 567.....	54
Titolarità .....	54

Confini .....	54
Consistenza .....	55
Cronistoria Dati Catastali.....	55
Dati Catastali .....	55
Stato conservativo .....	56
Parti Comuni.....	56
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	56
Stato di occupazione .....	56
Provenienze Ventennali .....	56
Formalità pregiudizievoli .....	57
Normativa urbanistica .....	57
Regolarità edilizia .....	57
Vincoli od oneri condominiali.....	57
Lotto 6.....	58
Descrizione .....	59
Completezza documentazione ex art. 567.....	59
Titolarità .....	59
Confini .....	59
Consistenza .....	60
Cronistoria Dati Catastali.....	60
Dati Catastali .....	60
Stato conservativo .....	61
Parti Comuni.....	61
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	61
Stato di occupazione .....	61
Provenienze Ventennali .....	61
Formalità pregiudizievoli .....	62
Normativa urbanistica .....	62
Regolarità edilizia .....	62
Vincoli od oneri condominiali.....	62
Lotto 7 .....	63
Descrizione .....	64
Completezza documentazione ex art. 567.....	64
Titolarità .....	64
Confini .....	64
Consistenza .....	65
Cronistoria Dati Catastali.....	65
Dati Catastali .....	65

Stato conservativo .....	66
Parti Comuni.....	66
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	66
Stato di occupazione .....	66
Provenienze Ventennali .....	66
Formalità pregiudizievoli .....	67
Normativa urbanistica .....	67
Regolarità edilizia .....	67
Vincoli od oneri condominiali.....	67
Lotto 8 .....	68
Descrizione .....	69
Completezza documentazione ex art. 567.....	69
Titolarità .....	69
Confini .....	69
Consistenza .....	70
Cronistoria Dati Catastali.....	70
Dati Catastali .....	70
Stato conservativo .....	71
Parti Comuni.....	71
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	71
Stato di occupazione .....	71
Provenienze Ventennali .....	71
Formalità pregiudizievoli .....	72
Normativa urbanistica .....	72
Regolarità edilizia .....	72
Vincoli od oneri condominiali.....	72
Lotto 9 .....	73
Descrizione .....	74
Completezza documentazione ex art. 567.....	74
Titolarità .....	74
Confini .....	74
Consistenza .....	75
Cronistoria Dati Catastali.....	75
Dati Catastali .....	75
Stato conservativo .....	76
Parti Comuni.....	76
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	76
Stato di occupazione .....	76

Provenienze Ventennali .....	76
Formalità pregiudizievoli .....	77
Normativa urbanistica .....	77
Regolarità edilizia .....	77
Vincoli od oneri condominiali.....	77
Lotto 10 .....	78
Descrizione .....	79
Completezza documentazione ex art. 567.....	79
Titolarità .....	79
Confini .....	79
Consistenza .....	80
Cronistoria Dati Catastali.....	80
Dati Catastali .....	80
Stato conservativo .....	81
Parti Comuni.....	81
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	81
Stato di occupazione .....	81
Provenienze Ventennali .....	81
Formalità pregiudizievoli .....	82
Normativa urbanistica .....	82
Regolarità edilizia .....	82
Vincoli od oneri condominiali.....	82
Lotto 11 .....	83
Descrizione .....	84
Completezza documentazione ex art. 567.....	84
Titolarità .....	84
Confini .....	84
Consistenza .....	85
Cronistoria Dati Catastali.....	85
Dati Catastali .....	85
Stato conservativo .....	86
Parti Comuni.....	86
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	86
Stato di occupazione .....	86
Provenienze Ventennali .....	86
Formalità pregiudizievoli .....	87
Normativa urbanistica .....	87
Regolarità edilizia .....	87

Vincoli od oneri condominiali.....	87
Lotto 12 .....	88
Descrizione .....	89
Completezza documentazione ex art. 567.....	89
Titolarità .....	89
Confini .....	89
Consistenza .....	90
Cronistoria Dati Catastali.....	90
Dati Catastali .....	90
Stato conservativo .....	91
Parti Comuni.....	91
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	91
Stato di occupazione .....	91
Provenienze Ventennali .....	91
Formalità pregiudizievoli .....	92
Normativa urbanistica .....	92
Regolarità edilizia .....	92
Vincoli od oneri condominiali.....	92
Lotto 13 .....	93
Descrizione .....	94
Completezza documentazione ex art. 567.....	94
Titolarità .....	94
Confini .....	94
Consistenza .....	95
Cronistoria Dati Catastali.....	95
Dati Catastali .....	95
Stato conservativo .....	96
Parti Comuni.....	96
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	96
Stato di occupazione .....	96
Provenienze Ventennali .....	96
Formalità pregiudizievoli .....	97
Normativa urbanistica .....	97
Regolarità edilizia .....	97
Vincoli od oneri condominiali.....	97
Lotto 14 .....	98
Descrizione .....	99
Completezza documentazione ex art. 567.....	99

Titolarità .....	99
Confini .....	99
Consistenza .....	100
Cronistoria Dati Catastali .....	100
Dati Catastali.....	100
Stato conservativo.....	101
Parti Comuni.....	101
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	101
Stato di occupazione .....	101
Provenienze Ventennali.....	101
Formalità pregiudizievoli.....	102
Normativa urbanistica.....	102
Regolarità edilizia.....	102
Vincoli od oneri condominiali .....	102
Lotto 15.....	103
Descrizione.....	104
Completezza documentazione ex art. 567 .....	104
Titolarità.....	104
Confini .....	104
Consistenza .....	105
Cronistoria Dati Catastali .....	105
Dati Catastali.....	105
Stato conservativo.....	106
Parti Comuni.....	106
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	106
Stato di occupazione .....	106
Provenienze Ventennali.....	106
Formalità pregiudizievoli.....	106
Normativa urbanistica.....	107
Regolarità edilizia.....	107
Vincoli od oneri condominiali .....	107
Lotto 16.....	108
Descrizione.....	109
Completezza documentazione ex art. 567 .....	109
Titolarità.....	109
Confini .....	109
Consistenza .....	110
Cronistoria Dati Catastali .....	110



Dati Catastali.....	110
Stato conservativo.....	111
Parti Comuni.....	111
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	111
Stato di occupazione .....	111
Provenienze Ventennali.....	111
Formalità pregiudizievoli.....	111
Normativa urbanistica.....	112
Regolarità edilizia.....	112
Vincoli od oneri condominiali .....	112
Lotto 17.....	113
Descrizione.....	114
Completezza documentazione ex art. 567 .....	114
Titolarità.....	114
Confini .....	114
Consistenza .....	115
Cronistoria Dati Catastali .....	115
Dati Catastali.....	115
Stato conservativo.....	116
Parti Comuni.....	116
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	116
Stato di occupazione .....	116
Provenienze Ventennali.....	116
Formalità pregiudizievoli.....	116
Normativa urbanistica.....	117
Regolarità edilizia.....	117
Vincoli od oneri condominiali .....	117
Lotto 18.....	118
Descrizione.....	119
Completezza documentazione ex art. 567 .....	119
Titolarità.....	119
Confini .....	119
Consistenza .....	120
Cronistoria Dati Catastali .....	120
Dati Catastali.....	120
Stato conservativo.....	121
Parti Comuni.....	121
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	121

Stato di occupazione .....	121
Provenienze Ventennali.....	121
Formalità pregiudizievoli.....	121
Normativa urbanistica.....	122
Regolarità edilizia.....	122
Vincoli od oneri condominiali .....	122
Lotto 19.....	123
Descrizione.....	124
Completezza documentazione ex art. 567 .....	124
Titolarità.....	124
Confini .....	124
Consistenza .....	125
Cronistoria Dati Catastali .....	125
Dati Catastali.....	125
Stato conservativo.....	126
Parti Comuni .....	126
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	126
Stato di occupazione .....	126
Provenienze Ventennali.....	126
Formalità pregiudizievoli.....	126
Normativa urbanistica.....	127
Regolarità edilizia.....	127
Vincoli od oneri condominiali .....	127
Lotto 20.....	128
Descrizione.....	129
Completezza documentazione ex art. 567 .....	129
Titolarità.....	129
Confini .....	129
Consistenza .....	130
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.....	131
Normativa urbanistica.....	132

Regolarità edilizia.....	132
Vincoli od oneri condominiali.....	132
Lotto 21.....	133
Descrizione.....	134
Completezza documentazione ex art. 567.....	134
Titolarità.....	134
Confini .....	134
Consistenza .....	135
Cronistoria Dati Catastali.....	135
Dati Catastali.....	135
Stato conservativo.....	136
Parti Comuni.....	136
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	136
Stato di occupazione .....	136
Provenienze Ventennali.....	136
Formalità pregiudizievoli.....	136
Normativa urbanistica.....	137
Regolarità edilizia.....	137
Vincoli od oneri condominiali.....	137
Lotto 22.....	138
Descrizione.....	139
Completezza documentazione ex art. 567.....	139
Titolarità.....	139
Confini .....	139
Consistenza .....	140
Cronistoria Dati Catastali.....	140
Dati Catastali.....	140
Stato conservativo.....	141
Parti Comuni.....	141
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	141
Stato di occupazione .....	141
Provenienze Ventennali.....	141
Formalità pregiudizievoli.....	141
Normativa urbanistica.....	142
Regolarità edilizia.....	142
Vincoli od oneri condominiali.....	142
Lotto 23.....	143
Descrizione.....	144

Completezza documentazione ex art. 567 .....	144
Titolarità.....	144
Confini .....	144
Consistenza .....	145
Cronistoria Dati Catastali .....	145
Dati Catastali.....	145
Stato conservativo.....	146
Parti Comuni.....	146
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	146
Stato di occupazione .....	146
Provenienze Ventennali.....	146
Formalità pregiudizievoli.....	146
Normativa urbanistica.....	147
Regolarità edilizia.....	147
Vincoli od oneri condominiali .....	147
Lotto 24.....	148
Descrizione.....	149
Completezza documentazione ex art. 567 .....	149
Titolarità.....	149
Confini .....	149
Consistenza .....	150
Cronistoria Dati Catastali .....	150
Dati Catastali.....	150
Stato conservativo.....	151
Parti Comuni.....	151
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	151
Stato di occupazione .....	151
Provenienze Ventennali.....	151
Formalità pregiudizievoli.....	151
Normativa urbanistica.....	152
Regolarità edilizia.....	152
Vincoli od oneri condominiali .....	152
Lotto 25.....	153
Descrizione.....	154
Completezza documentazione ex art. 567 .....	154
Titolarità.....	154
Confini .....	154
Consistenza .....	155

Cronistoria Dati Catastali .....	155
Dati Catastali.....	155
Stato conservativo.....	156
Parti Comuni.....	156
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	156
Stato di occupazione .....	156
Provenienze Ventennali.....	156
Formalità pregiudizievoli.....	156
Normativa urbanistica.....	157
Regolarità edilizia.....	157
Vincoli od oneri condominiali .....	157
Lotto 26.....	158
Descrizione.....	159
Completezza documentazione ex art. 567 .....	159
Titolarità.....	159
Confini .....	159
Consistenza .....	160
Cronistoria Dati Catastali .....	160
Dati Catastali.....	160
Stato conservativo.....	161
Parti Comuni.....	161
Caratteristiche costruttive prevalenti .....	161
Stato di occupazione .....	161
Provenienze Ventennali.....	161
Formalità pregiudizievoli.....	161
Normativa urbanistica.....	162
Regolarità edilizia.....	162
Vincoli od oneri condominiali .....	162
Lotto 27.....	163
Descrizione.....	164
Completezza documentazione ex art. 567 .....	164
Titolarità.....	164
Confini .....	164
Consistenza .....	165
Cronistoria Dati Catastali .....	165
Dati Catastali.....	165
Stato conservativo.....	166
Parti Comuni.....	166

Caratteristiche costruttive prevalenti .....	166
Stato di occupazione .....	166
Provenienze Ventennali.....	166
Formalità pregiudizievoli.....	166
Normativa urbanistica.....	167
Regolarità edilizia.....	167
Vincoli od oneri condominiali .....	167
Lotto 28.....	168
Descrizione.....	169
Completezza documentazione ex art. 567 .....	169
Titolarità.....	169
Confini .....	169
Consistenza .....	170
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.....	171
Normativa urbanistica.....	172
Regolarità edilizia.....	172
Vincoli od oneri condominiali .....	172
Stima / Formazione lotti .....	173
<b>Lotto 1</b> .....	173
<b>Lotto 2</b> .....	174
<b>Lotto 3</b> .....	176
<b>Lotto 4</b> .....	177
<b>Lotto 5</b> .....	178
<b>Lotto 6</b> .....	180
<b>Lotto 7</b> .....	181
<b>Lotto 8</b> .....	183
<b>Lotto 9</b> .....	184
<b>Lotto 10</b> .....	186
<b>Lotto 11</b> .....	187
<b>Lotto 12</b> .....	189
<b>Lotto 13</b> .....	190

**Lotto 14.....192**

**Lotto 15.....193**

**Lotto 16.....194**

**Lotto 17.....196**

**Lotto 18.....197**

**Lotto 19.....199**

**Lotto 20.....200**

**Lotto 21.....202**

**Lotto 22.....203**

**Lotto 23.....205**

**Lotto 24.....206**

**Lotto 25.....207**

**Lotto 26.....209**

**Lotto 27.....210**

**Lotto 28.....211**

## INCARICO

---

All'udienza del 08/10/2024, il sottoscritto Arch. Zeppa Claudia, con studio in Via Giuseppe Ferrari, 4 - 00195 - Roma (RM), email zecla.g@gmail.com, PEC c.zeppa@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 17/10/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 1, piano T
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 2, piano T
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 3, piano T
- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 4, piano T
- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 5, piano T
- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 6, piano T
- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 7, piano T
- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 8, piano T
- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 9, piano T
- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 10, piano T
- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 12, piano T
- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 13, piano T
- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 17, piano T
- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 18, piano T
- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 18, piano S1
- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 19, piano S1
- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 22, piano S1
- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 25, piano S1
- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 26, piano S1
- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 27, piano S1
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 28, piano S1
- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 29, piano S1
- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 30, piano S1



- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 31, piano S1
- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 32, piano S1
- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 33, piano S1
- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 34, piano S1
- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 35, piano S1

## LOTTO 1

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 1, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 25 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 19 – rendita € 142,23 – Piano T – interno 1. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 19. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, tuttavia in sede di visita si sono rilevate infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta incompleta e come appresso dettagliato.

## 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)

La proprietà risulta intestata a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## CONFINI

Il bene confina con: area di manovra, rampa carrabile, intercapedine, subalterno 26.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1	19,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall'esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 25 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 19 – rendita € 142,23 – piano terra – interno 1 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

### Situazione degli intestati

Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .

### Situazione dell'unità immobiliare

Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:

- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

## CATASTALE

Si precisa che:

il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell'Ufficio di Roma, Agenzia dell'Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I

dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	25	5	C6	8	17 mq	19 mq	142,23 €	T	

Corrispondenza catastale

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

STATO CONSERVATIVO

Alla data del sopralluogo l'immobile esternamente era in buono stato di manutenzione. Internamente i locali e le parti comuni dei cespiti su via Pomona erano in buono stato di conservazione. Diversamente per i locali siti su via Feronia alcuni erano in buono stato conservativo, altri in discreto stato manutentivo a causa della presenza di infiltrazioni provenienti dal sovrastante giardino pensile.

PARTI COMUNI

Sono parti comuni del fabbricato: la recinzione sulla strada di accesso da via Pomona, il suolo su cui sorge il fabbricato, la struttura in cemento armato, le murature perimetrali, le coperture dell'edificio, i muri di contenimento, le intercapedini, i prospetti dell'edificio ed i suoi accessori, scala, pianerottoli, androne, gli impianti sino al punto di diramazione dei singoli appartamenti.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La proprietà oggetto di valutazione è composta da n. 28 locali box situati all'interno di un immobile a destinazione residenziale ubicato nel comune di Roma, località Pietralata, e compreso tra via Feronia e via Pomona. L'area è situata nel quadrante est della città ed è interna al G.R.A.

Il contesto circostante è costituito da edifici multipiano di tipo popolare, con destinazione prettamente residenziale e nelle immediate vicinanze si rileva la presenza di piccole attività commerciali per la vendita al

dettaglio ed una discreta dotazione di servizi di quartiere.

La zona è raggiungibile attraverso via di Pietralata e via dei Monti Tiburtini ed il collegamento pubblico è garantito dalle linee degli autobus le cui fermate sono situate in via di Pietralata.

La proprietà dista: circa 5,5 km dalla stazione Termini, circa 48 km dall'aeroporto Leonardo da Vinci.

L'intero corpo di fabbrica sorge su di un lotto di terreno di sagoma irregolare e dall'andamento degradante, con conseguente differenza del livello delle quote del piano stradale tra via Feronia (quota 100) e via Pomona (quota 94). Il progetto è stato concepito in modo da rendere il fabbricato accessibile da entrambe le vie, attraverso un percorso pedonale interno al lotto. L'edificio è composto da cinque piani di cui uno interrato, destinato a parcheggio, un piano terra con destinazione mista (parcheggi, residenze, locali tecnici), due piani a destinazione residenziale ed un piano dove sono collocati i locali tecnici. A causa dell'andamento scosceso del terreno, il parcheggio si sviluppa per metà su due livelli e per l'altra parte su di un solo piano. I beni staggiati sono situati sia al piano terra, n. 14 box con ingresso da via Feronia 20, quanto al piano interrato, n. 14 box con ingresso da via Pomona 60. La scrivente rappresenta che la scelta progettuale di usufruire di entrambe le vie per raggiungere l'immobile non è stata premiante, in quanto via Feronia è una strada stretta a bassa densità edilizia e si raggiunge con maggiore difficoltà rispetto a via Pomona, condizioni, tutte, che incidono negativamente sull'appetibilità commerciale dei locali posti sul quel fronte.

Come si evince dal certificato di collaudo a firma dell'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, l'intero edificio è stato costruito in c.a. e muratura di tamponamento. Le pareti di contenimento in c.a. sono dello spessore di cm 40 i solai del piano parcheggio sono in predalles dello spessore di cm 3, le strutture di fondazione sono state realizzate con travi rovesce. I tramezzi interni sono dello spessore di cm 10. I prospetti sono in parte intonacati in parte rivestiti in cortina.

BOX SITI IN VIA FERONIA, 20 SUBB. 25 - 26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 36 - 37 - 41 - 42.

Una rampa carrabile posta al civico 20 di via Feronia conduce al parcheggio situato al piano terra dell'intero edificio. Questo livello, il cui impianto planimetrico ha una sagoma pressoché quadrata, sviluppa una superficie di circa mq 660, ha un'altezza utile interna di metri 2,70 ed è composto da n. 18 box, aree di manovra ed intercapedini, una di queste ultime è parzialmente aperta e consente l'areazione dell'intero piano. Attraverso una porta tagliafuoco, situata sul lato nord, si può raggiungere l'accesso principale dell'immobile che è posto su via Pomona.

Il pavimento è in battuto di cemento, i muri ed i tramezzi sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, tutti i locali box sono dotati di basculante di ferro ed illuminazione interna. La rampa di accesso è protetta da due cancelli uno per il passaggio pedonale l'altro per quello dei veicoli. I locali staggiati hanno una dimensione compresa tra i 17 ed i 19 mq fanno eccezione quelli posti in posizione angolare che sono più grandi con una superficie variabile da mq 25 a mq 32. Lo stato manutentivo complessivo dei cespiti è buono ad eccezione di alcuni locali e delle parti comuni, dove su alcune porzioni del soffitto si sono evidenziate infiltrazioni di umidità, di maggiore o minore entità, provenienti dal sovrastante giardino pensile. Nello specifico i locali interessati dal fenomeno infiltrativo sono i subb. 26 - 27 - 28 - 37 - 42.

BOX SITI IN VIA POMONA, 60 SUBB. 60 - 61 - 64 - 67 - 68 - 69 - 70 - 71 - 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77.

Dalla rampa carrabile posta su via Pomona n. 60 si raggiunge il piano primo interrato del fabbricato. L'intero piano, di circa mq 1146, è raggiungibile anche attraverso la scala interna all'edificio residenziale ed ospita n. 37 box, aree di manovra, i locali lavatoio ed essiccatoio e le cantine di pertinenza degli alloggi posti ai livelli superiori. Le finiture interne sono analoghe a quelle dei box siti su via Feronia e similari sono anche le dimensioni dei locali. Fanno eccezione i locali indicati con i subb. 72 - 73 - 74 - 75 - 76 - 77, nei quali il tramezzo posto al confine con l'intercapedine è stato costruito in muratura fino all'altezza di circa cm 90, mentre la restante parte è costituita da una inferriata ancorata alle pareti limitrofe. Questi box diversamente

dagli altri sono protetti da una basculante realizzata con una grata di ferro. La presenza delle griglie, utilizzate verosimilmente per consentire l'areazione dell'intero garage, incide negativamente sulla fruibilità dei beni. Lo stato di manutenzione interno è buono.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta libero

Alla data del sopralluogo (07.02.2025 – 14.03.2025 e 16.04.2025) la proprietà è risultata libera ad eccezione di alcuni locali nei quali si è rinvenuta la presenza di alcuni oggetti e/o mobilio.

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia dell'Entrate non si sono rilevati contratti di locazione in essere e stipulati dalla \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 29970 E REG. PART. 22432 DEL 25.11.1985

Certificato di denuncia di successione, apertasi in data , devoluta in virtù di legge, giusta denuncia registrata a in data al n. , volume n.

a favore:

, nata a il – 3/270 di piena proprietà (coniuge)  
, nato a il – 2/270 di piena proprietà (figlio)  
, nato a il – 2/270 di piena proprietà (figlio)  
, nato a il – 2/270 di piena proprietà (figlio)

contro:

, nato a il – 9/270 di piena proprietà

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 particella 56, are 28.80

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 1 – cat. C/1 – mq 53 – piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 2 – cat. C/1 – mq 11 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 4 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 5 – cat. A/4 – vani 2 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 6 – cat. A/4 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4 – vani 1 – piano 2  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4 – vani 5,5 – piano 2  
 fabbricato sito in via Feronia n. 20 – foglio 603 – particella 420 – sub. 1 – cat. C/6 – mq 21 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5 – vani 3,5 – piano 1 – S1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 2 – piano T

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 77960 E REG. PART. 54949 DEL 25.11.1985

Certificato di denuncia di successione, apertasi in data , devoluta in virtù di legge, giusta denuncia registrata a in data al n. , volume n.

a favore:

, nato a il – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (figlio) , nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (figlio)

, nata a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (figlia) , nata a – 3/45 di usufrutto (coniuge)

contro:

, nato a – 9/45 di piena proprietà

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 particella 56, are 28.80

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 1 – cat. C/1 – mq 53 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 2 – cat. C/1 – mq 11 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 4 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 5 – cat. A/4 – vani 2 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 6 – cat. A/4 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4 – vani 1 – piano 2  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4 – vani 5,5 – piano 2  
 fabbricato sito in via Feronia n. 20 – foglio 603 – particella 420 – sub. 1 – cat. C/6 – mq 21 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5 – vani 3,5 – piano 1 – S1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1



fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 2 – piano T

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 82480 E REG. PART. 57868 DEL 09.12.1985

Certificato di denuncia di successione, apertasi in data , devoluta in virtù di legge, giusta denuncia registrata a  
in data al n. , volume n.

a favore:

, nata a – 1/30 di nuda proprietà più 2/30 di piena proprietà (figlia) , nata a – 1/30 di nuda proprietà più 2/30  
di piena proprietà (figlia)  
, nata a – 2/30 di usufrutto (coniuge)

contro:

, nato a – 6/30 di piena proprietà

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 particella 56, are 28.80

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 1 – cat. C/1 – mq 53 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 2 – cat. C/1 – mq 11 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 4 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 5 – cat. A/4 – vani 2 – piano 1  
fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 6 – cat. A/4 – vani 2 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4 – vani 1 – piano 2  
fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4 – vani 5,5 – piano 2  
fabbricato sito in via Feronia n. 20 – foglio 603 – particella 420 – sub. 1 – cat. C/6 – mq 21 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5 – vani 3,5 – piano 1 – S1  
fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 2 – piano T

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 15406 E REG. PART. 11752 DEL 08.02.1986

Certificato di denuncia di successione, apertasi in data , devoluta in virtù di legge, giusta denuncia registrata a  
Roma in data al n. , volume n.

a favore:

, nato a – 1/75 di nuda proprietà più 2/75 di piena proprietà (figlio) , nato a – 1/75 di nuda proprietà più 2/75  
di piena proprietà (figlio) nato a – 1/75 di nuda proprietà più 2/75 di piena proprietà (figlio) , nato a il – 1/75  
di nuda proprietà più 2/75 di piena proprietà (figlio)  
, nato a – 1/75 di nuda proprietà più 2/75 di piena proprietà (figlio) , nata a – 5/75 usufrutto (coniuge)

contro:

, nato a - 15/75 di piena proprietà

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 particella 56, are 28.80

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 1 - cat. C/1 - mq 53 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 2 - cat. C/1 - mq 11 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 3 - cat. A/5 - vani 1 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 4 - cat. A/4 - vani 1 - piano 1

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 5 - cat. A/4 - vani 2 - piano 1

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 6 - cat. A/4 - vani 2 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 7 - cat. A/4 - vani 1 - piano 1

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 8 - cat. A/4 - vani 1 - piano 2

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 9 - cat. A/4 - vani 5,5 - piano 2

fabbricato sito in via Feronia n. 20 - foglio 603 - particella 420 - sub. 1 - cat. C/6 - mq 21 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 22 - foglio 603 - particella 420 - sub. 2 - cat. A/5 - vani 1 - piano 1

fabbricato sito in via Feronia n. 22 - foglio 603 - particella 420 - sub. 3 - cat. A/5 - vani 1 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 22 - foglio 603 - particella 420 - sub. 4 - cat. A/5 - vani 2 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 22 - foglio 603 - particella 420 - sub. 5 - cat. A/5 - vani 3,5 - piano 1 - S1

fabbricato sito in via Feronia n. 22 - foglio 603 - particella 420 - sub. 6 - cat. A/5 - vani 1 - piano 1

fabbricato sito in via Feronia n. 22 - foglio 603 - particella 421 - sub. 1 - cat. A/5 - vani 2 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 22 - foglio 603 - particella 421 - sub. 2 - cat. A/5 - vani 2 - piano T

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 29920 E REG. PART. 21341 DEL 07.04.1986

Certificato di denuncia di successione, apertasi in data , devoluta in virtù di legge, giusta denuncia registrata a Roma in data al n. , volume n.

a favore:

, nata a - 2/30 di usufrutto (coniuge)

, nato a - 1/30 di nuda proprietà più 2/30 di piena proprietà (figlio) , nata a - 1/30 di nuda proprietà più 2/30 di piena proprietà (figlia)

contro:

, nato a - 6/30 di piena proprietà

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 particella 56, are 28.80

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 1 - cat. C/1 - mq 53 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 2 - cat. C/1 - mq 11 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 3 - cat. A/5 - vani 1 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 4 - cat. A/4 - vani 1 - piano 1

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 5 - cat. A/4 - vani 2 - piano 1

fabbricato sito in via Feronia n. 24 - foglio 603 - particella 58 - sub. 6 - cat. A/4 - vani 2 - piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4 – vani 1 – piano 2  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4 – vani 5,5 – piano 2  
 fabbricato sito in via Feronia n. 20 – foglio 603 – particella 420 – sub. 1 – cat. C/6 – mq 21 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5 – vani 3,5 – piano 1 – S1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 2 – piano T

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 46154 E REG. PART. 25242 DEL 22.05.1989

Certificato di denuncia di successione, apertasi in data , devoluta in virtù di legge, giusta denuncia registrata a il al n. volume n. , in rettifica, per errata devoluzione, della denuncia presentata al n. volume n.

a favore:

, nato a – 1/90 di nuda proprietà più 2/90 di piena proprietà (figlio) , nato a – 1/90 di nuda proprietà più 2/90 di piena proprietà (figlio) , nato a – 1/90 di nuda proprietà più 2/90 di piena proprietà (figlio) , nato a il – 1/90 di nuda proprietà più 2/90 di piena proprietà (figlio)  
 , nato a – 1/90 di nuda proprietà più 2/90 di piena proprietà (figlio) , nata a – 6/90 usufrutto (coniuge)  
 , nato a – 1/90 di nuda proprietà più 2/90 di piena proprietà (nipote)

contro:

, nato a – 18/90 di piena proprietà

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 particella 56, are 28.80

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 1 – cat. C/1 – mq 53 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 2 – cat. C/1 – mq 11 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 4 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 5 – cat. A/4 – vani 2 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 6 – cat. A/4 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4 – vani 1 – piano 2  
 fabbricato sito in via Feronia n. 24 – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4 – vani 5,5 – piano 2  
 fabbricato sito in via Feronia n. 20 – foglio 603 – particella 420 – sub. 1 – cat. C/6 – mq 21 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5 – vani 1 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5 – vani 2 – piano T  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5 – vani 3,5 – piano 1 – S1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5 – vani 1 – piano 1  
 fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5 – vani 2 – piano T

fabbricato sito in via Feronia n. 22 – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5 – vani 2 – piano T

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 138109 E REG. PART. 84257 DEL 13.10.2006

Contratto preliminare di vendita autenticato nelle firme del dott. Giancarlo Mazza, notaio in Roma, in data 26.09.2006, rep. n. 53259, racc. n. 17315

a favore:

– 1/1 di piena proprietà

contro:

, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà  
, nato a – 3/270 di piena proprietà  
, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà  
, nata a il – 3/45 di usufrutto  
, nata a – 1/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà  
, nata a – 2/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà  
, nata a – 3/45 di piena proprietà  
, nato a – 2/45 di piena proprietà  
, nato a – 2/45 di piena proprietà  
, nata a – 2/45 di piena proprietà  
, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà  
, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà  
, nato a – 9/270 di piena proprietà  
, nato a – 9/270 di piena proprietà  
, nato a il – 9/270 di piena proprietà  
nato a – 9/270 di piena proprietà  
, nato a – 3/270 di piena proprietà  
, nato a – 3/270 di piena proprietà  
, nato a – 9/270 di piena proprietà  
, nata a – 3/45 di usufrutto  
, nato a – 2/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà  
nata a – 3/45 di usufrutto

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 – particella 56, are 28.80  
terreno distinto al foglio 603 – particella 58, are 25.80  
terreno distinto al foglio 603 – particella 420, are 02.20  
terreno distinto al foglio 603 – particella 421, are 00.62

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 1 – cat. C/1  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 2 – cat. C/1  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 3 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 4 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 5 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 6 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4

fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 1 – cat. C/6  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 65761 E REG. PART. 22089 DEL 30.03.2007

Compravendita a rogito del dott. Giancarlo Mazza, in data 15.03.2007, rep. n. 53747, racc. n. 17610

a favore:

– 1/1 di piena proprietà

contro:

nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (separazione dei beni)  
, nato a – 3/270 di piena proprietà  
, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 3/45 di usufrutto (bene personale)  
, nata a – 1/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 2/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 3/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 3/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 3/45 di usufrutto (bene personale)  
, nata a – 2/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 3/45 di usufrutto (bene personale)

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 – particella 56, natura T, are 28.80

terreno distinto al foglio 603 – particella 58, natura T, are 25.80

terreno distinto al foglio 603 – particella 420, natura T, are 2.20  
terreno distinto al foglio 603 – particella 421, natura T, are 0.62

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 1 – cat. C/1  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 2 – cat. C/1  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 3 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 4 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 5 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 6 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 1 – cat. C/6  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 83331 E REG. PART. 28588 DEL 27.04.2007

Atto unilaterale d'obbligo edilizio a rogito del notaio dott. Giancarlo Mazza, in data 19.04.2007, rep. n. 53848, racc. n. 17697

a favore:

Comune di Roma – Roma – 02438750586 – 1/1 proprietà

contro:

– 1/1 di piena proprietà

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 – particella 56, are 28.80  
terreno distinto al foglio 603 – particella 58, are 25.80

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 1 – cat. C/1  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 2 – cat. C/1  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 3 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 4 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 5 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 6 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5

fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 87386 E REG. PART. 49946 DEL 14.07.2008

Atto unilaterale d'obbligo a rogito del notaio dott. Giancarlo Mazza, in data 03.07.2008, rep. n. 54690, racc. n. 18223

a favore:

Comune di Roma – Roma – 02438750586 – 1/1 proprietà

contro:

– 1/1 di piena proprietà

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 – particella 56, natura T  
terreno distinto al foglio 603 – particella 58, natura T  
terreno distinto al foglio 603 – particella 420, natura T  
terreno distinto al foglio 603 – particella 421, natura T

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 1, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 2, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 3, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 4, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 5, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 6, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 7, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 8, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 9, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 1, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 2, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 3, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 4, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 5, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 6, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 1, nat. X  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 2, nat. X

TRASCRIZIONE REG. GEN. N. 73723 E REG. PART. 49154 DEL 04.07.2014

Compravendita a rogito del dott. Luca Amato, in data 01.07.2014, rep. n. 39786, racc. n. 12796, in rettifica all'atto trascritto in data 30.03.2007 al registro particolare n. 22089

a favore:

– 1/1 di piena proprietà

contro:

, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (separazione dei beni)  
, nato a – 3/270 di piena proprietà  
, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
nata a 3/45 di usufrutto (bene personale)  
nata a – 1/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 2/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
nata a – 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
nato a – 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 1/45 di nuda proprietà più 2/45 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 3/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nato a – 3/270 di piena proprietà (bene personale)  
nato a – 9/270 di piena proprietà (bene personale)  
, nata a – 3/45 di usufrutto (bene personale)  
, nata a – 2/45 di nuda proprietà più 3/45 di piena proprietà (bene personale)  
nata a – 3/45 di usufrutto (bene personale)

Immobili in Comune di Roma:

Catasto terreni:

terreno distinto al foglio 603 – particella 56, natura T, are 28.80  
terreno distinto al foglio 603 – particella 58, natura T, are 25.80  
terreno distinto al foglio 603 – particella 420, natura T, are 2.20  
terreno distinto al foglio 603 – particella 421, natura T, are 0.62  
terreno distinto al foglio 603 – particella 764, natura EU, are 0.62

Catasto dei Fabbricati:

fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 1 – cat. C/1  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 2 – cat. C/1  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 3 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 4 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 5 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 6 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 7 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 8 – cat. A/4  
fabbricato al – foglio 603 – particella 58 – sub. 9 – cat. A/4



fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 1 – cat. C/6  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 2 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 3 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 4 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 5 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 420 – sub. 6 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 1 – cat. A/5  
fabbricato al – foglio 603 – particella 421 – sub. 2 – cat. A/5

Dall'esame della documentazione ipotecaria, depositata nel fascicolo telematico, si rileva quanto segue:

- La certificazione notarile è incompleta in ordine alla ricostruzione dei trasferimenti di proprietà degli immobili pignorati, intercorsi nell'ultimo ventennio, in quanto fa riferimento solo ad una serie di successioni intervenute anteriormente alla data dell'atto di compravendita, atto con il quale la società esecutata ( ) è entrata in possesso dei beni. Invero, la certificazione deve attestare che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato, sulla base di una serie continua di trascrizioni d'idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto precedente al ventennio a decorrere dalla stessa (cfr. C.C. III sez. Civile n. 15597/2019). Pertanto, andando a ritroso nella ricostruzione della provenienza dei beni, la catena degli atti si potrà chiudere solo individuando l'anello iniziale. Quest'ultimo, corrisponde al primo atto traslativo che attesta la titolarità dei beni in capo al dante causa dei danti causa dell'esecutato.
- In merito alle già citate successioni, la scrivente rappresenta che sono essenziali le trascrizioni degli atti di accettazione tacita dell'eredità, da effettuarsi in favore di tutti i soggetti interessati. Come noto la successione ha valore meramente fiscale, necessitando, per la continuità delle trascrizioni, di un atto di accettazione tacita o espressa risultante dai registri immobiliari. Nel caso specifico si potrà utilizzare come atto dispositivo, sul quale fondare l'accettazione tacita dell'eredità, proprio quello attraverso il quale gli eredi hanno ceduto i beni alla società
- In relazione alla successione del sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, menzionata anche nella relazione notarile, sarà necessario trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità, così come dovranno essere trascritte le accettazioni tacite dell'eredità relative al decesso delle sig.re \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Iscritto a Roma il 30/03/2007  
Reg. gen. n. 65762 - Reg. part. n. 14773  
Quota: 1/1  
Importo: € 13.500.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 9.000.000,00  
Percentuale interessi: 5,15 %  
Rogante: dott. Giancarlo Mazza, notaio in Roma  
Data: 15/03/2007

N° repertorio: 53748

N° raccolta: 17611

- **Ipoteca amministrativa** derivante da Riscossione

Iscritto a Roma il 28/03/2018

Reg. gen. n. 35407 - Reg. part. n. 5827

Quota: 1/1

Importo: € 215.215,18

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

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

Formalità a carico della procedura

Capitale: € 107.607,59

Interessi: € 5.165,27

Rogante: Agenzia dell'Entrate

Data: 26/03/2018

N° repertorio: 11335/9718

### **Trascrizioni**

- **Verbale pignoramento immobili**

Trascritto a Roma il 24/05/2022

Reg. gen. n. 67216 - Reg. part. n. 47534

Quota: 1/1

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

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

Formalità a carico della procedura

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

In base al PIANO REGOLATORE GENERALE DI ROMA – adottato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12.02.2008 (BUR Regione Lazio n. 10 del 14.04.2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07.06.2016 relativa a “Disegno definitivo degli elaborati prescrittivi SISTEMI E REGOLE e RETE ECOLOGICA del PRG del 2008 – il cespite ricade nell'ambito di SISTEMI E REGOLE:

NEL SISTEMA AMBIENTALE: sistema insediativo “CITTA’ DA RISTRUTTURARE” Tessuti nei Programmi integrati prevalentemente residenziali - definita dagli Artt. 51 – 52 – 53 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione del Piano). STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Programma Integrato – DENOMINAZIONE: PRINT res. mun. V n. 5 Monti Tiburtini – Città da ristrutturare Municipio IV

NELLA RETE ECOLOGICA: nessuna prescrizione

NELLA CARTA PER LA QUALITA’: nessuna prescrizione

In base alle indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati risulta soggetto a:

PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE (P.T.P.R.) adottato con DD.GG.RR. n. 56 e n. 1025/2007:

TAV. A:

Sistema del paesaggio naturale

- Paesaggio naturale di continuità

A seguito delle indagini effettuate presso i competenti uffici, Dipartimento Pau – archivio progetti, Ufficio Agibilità, Municipio IV, con riferimento ai beni pignorati, la scrivente ha accertato quanto segue:

### ANALISI DEL FASCICOLO DI PROGETTO PROT. N. 48884/2007

Dall'analisi della documentazione reperita è emerso quanto segue:

- In data 19.04.2007 con atto d'obbligo a rogito del notaio Giancarlo Mazza di Roma, rep. n. 53848 e racc. n. 17697, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate il 27.04.2007 al n. reg. part. 28588 e n. reg. gen. 83331, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnata con il comune di Roma:

- A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente una superficie di mq 1898,00 entro terra ed a parcheggio privato pertinenziale, assumendone a propria cura e spesa l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione

- A mantenere permanentemente a giardino pensile i solai di copertura con coltre di terra vegetale di almeno cm 60

- A mantenere permanentemente la destinazione d'uso dei piani interrati

- In data 07.05.2007 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha espresso parere favorevole prot. n. 171550 in merito alla realizzazione di un'autorimessa su due livelli con n. 50 box da costruirsi in via Feronia 20/24

- In data 17.05.2007 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato al Municipio V del comune di Roma, D.I.A. prot. n. CE/29971 per la realizzazione di un'autorimessa su due piani interrati;

- In data 02.08.2007 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato al IX dipartimento del comune di Roma richiesta di permesso di costruire prot. n. 48884 per la demolizione e ricostruzione di un edificio residenziale, sito in Roma località Pietralata, via Feronia 20,22,24;

- In data 02.04.2008 la Conferenza dei servizi si è chiusa con parere favorevole rispetto alla richiesta del permesso di costruire prot. n. 48884/07;

- In data 24.04.2008 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato al IX Dipartimento del comune di Roma progetto con Nuovi Tipi prot. n. 27125 relativo all'intervento da realizzarsi ed ha depositato la relazione tecnica a firma dell'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in merito alla conformità del progetto alle norme urbanistico ambientali;

- In data 05.05.2008 l'arch. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha redatto perizia giurata, prot. n. 28897, circa la conformità del progetto rispetto alle disposizioni contenute nella deliberazione del C.C. n. 48 del 20.02.2006;

- In data 03.07.2008 con atto d'obbligo a rogito del notaio Giancarlo Mazza di Roma, rep. n. 54690 racc. n. 18223, trascritto presso l'Agenzia dell'Entrate il 14.07.2008 al n. reg. part. 49946 e n. reg. gen. 87386, la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* si è impegnata con il comune di Roma:

- A mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano 1° e 2° interrato, al piano servizi e volumi tecnici, al piano sottotetto al servizio dell'edificio, ed a mantenere la destinazione d'uso non residenziale dei servizi presenti al piano terra al servizio dell'edificio;

- A destinare e a mantenere permanentemente una superficie di mq 2171 a parcheggio privato, ed una superficie di mq 490 a parcheggio privato di uso pubblico, assumendone a propria cura e spese l'ordinaria e la straordinaria manutenzione e sistemazione, inoltre si è impegnata a sistemare e a mantenere permanentemente a giardino gli spazi di distacco del fabbricato ed a giardino pensile i solai di copertura invadenti i distacchi con coltre vegetale di almeno cm 60, nonché a porre a dimora n. 47 alberi di altezza non inferiore a mt 4,50;

- A vincolare irrevocabilmente e definitivamente il lotto di terreno di mq 5982 al servizio della progettata costruzione.

- In data 06.08.2008 il comune di Roma – Dip. IX – ha rilasciato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* il permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07.

### D.I.A. PROT. N. 58906/2009

Dall'analisi del fascicolo relativo alla D.I.A. n. prot. 58906/09 è emerso che:

- In data 01.10.2009 con prot. n. 58906 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha presentato presso l'ufficio tecnico del Municipio V del comune di Roma denuncia di inizio attività relativa alla variante non sostanziale al permesso di costruire n. 733/08. Nello specifico le modifiche hanno interessato:

- Piano secondo interrato: l'eliminazione del corpo scala e dell'ascensore che originariamente consentivano il collegamento tra l'autorimessa al PS2 e l'area esterna al PT. La riorganizzazione degli spazi adibiti a cantina, la realizzazione di due nuovi box e la realizzazione di spazi a lavatoio ed essiccatoio condominiale;
- Piano primo interrato – piano terra: l'eliminazione del corpo scala ed ascensore di cui al punto precedente e la riorganizzazione della porzione fuori terra del primo livello dell'edificio;
- Piano primo: la modifica di alcuni tramezzi interni e la rilocalizzazione degli alloggiamenti dei vani caldaia;
- Piano secondo: la modifica di alcuni tramezzi interni e la rilocalizzazione degli alloggiamenti dei vani caldaia e la realizzazione di corpi scala di collegamento tra le mansarde e gli alloggi sottostanti;
- Piano copertura: la modifica della copertura della chiostrina.

#### ANALISI DEL FASCICOLO DI AGIBILITA' PROT. N. QI/2009/71221

All'interno del fascicolo è stata visionata ed estratta copia della documentazione attestante l'iter istruttorio per il rilascio del certificato di agibilità:

- In data 05.11.2009 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha inoltrato all'ufficio agibilità del comune di Roma domanda per ottenere il certificato di agibilità relativo al complesso edilizio costruito. Relativamente ai beni pignorati (locali box) ha depositato:

- comunicazione di fine lavori avvenuta il 26.10.2009;
- collaudo statico delle opere in c.a. con attestazione di avvenuto depositi all'area Genio Civile della Regione Lazio prot. n. 201354 del 02.10.2009;
- dichiarazione di conformità delle opere rispetto al progetto approvato;
- dichiarazione di conformità dei materiali utilizzati rispetto alla normativa vigente;
- nulla osta tecnico imbocco in fogna rilasciato da Acea Ato 2;
- dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dei quadri elettrici, dell'ascensore, parere di conformità rilasciato dal Comando dei Vigili del fuoco in merito all'autorimessa di via Feronia e di via Pomona.

- In data 12.01.2010 prot. n. 1490 l'Ufficio agibilità del comune di Roma – IX Dipartimento – ha inoltrato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* richiesta di integrazione documentale al fine del rilascio del certificato di agibilità

- In data 22.07.2010 con prot. n. 47093 la società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* ha inoltrato all'ufficio preposto la documentazione aggiuntiva ad integrazione della domanda per il rilascio dell'agibilità

- In data 09.12.2020 prot. n. 147417 l'Ufficio agibilità del comune di Roma – IX Dipartimento – ha inoltrato alla società \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nota con la quale ha richiesto ulteriore documentazione al fine di chiudere l'iter istruttorio della pratica, in quanto a seguito della carenza documentale l'agibilità per silenzio assenso non può essere attestata”

Ad oggi quanto richiesto non è ancora stato trasmesso, pertanto l'intero edificio è privo della regolare certificazione

#### IN SINTESI

I beni staggiti sono parte integrante di un complesso edilizio edificato su di un lotto di terreno compreso tra via Feronia e via Pomona, sul quale in origine, come risulta dall'atto di provenienza, insistevano due edifici, composti da residenze, locali, alcune strutture metalliche e delle tettoie, tutti costruiti anteriormente al 1967. Inizialmente l'intervento prevedeva la realizzazione di un'autorimessa, costituita da due piani interrati, successivamente il progetto è stato modificato ed ha incluso anche l'edificazione di un immobile a destinazione residenziale composto, altresì, da cantine, un piano garage, aree a verde e parcheggi privati fuori terra di uso pubblico.

La costruzione dell'intero complesso è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008

- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009
- Il fabbricato è privo di certificato di agibilità

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

I beni risultano conformi al progetto approvato.

#### VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore del condominio alla data 29.04.2025 gli insoluti dell'esecutato ammontano a € 16.787,75.

## LOTTO 2

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 2, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 26 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 142,23 – Piano T – interno 2. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 19. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, tuttavia in sede di visita si sono rilevate infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 26 e subalterno 27.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 26 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 18 – rendita € 142,23 – piano terra – interno 2 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	26	5	C6	8	17 mq	18 mq	142,23 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 3

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 3, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 27 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 142,23 – Piano T – interno 3. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 26 e subalterno 28.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 27 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 18 – rendita € 142,23 – piano terra – interno 3 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

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			
	603	1620	27	5	C6	8	17 mq	18 mq	142,23 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Si rimanda al bene 1.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

Si rimanda al bene 1.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 4

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 4, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 28 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 142,23 – Piano T – interno 4. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 27 e subalterno 29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 28 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 18 – rendita € 142,23 – piano terra – interno 4 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati

Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .

Situazione dell’unità immobiliare

Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:

- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE

Si precisa che:

il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	28	5	C6	8	17 mq	18 mq	142,23 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 5

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 5, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 29 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 142,23 – Piano T – interno 5. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 28 e subalterno 30.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 29 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 18 – rendita € 142,23 – piano terra – interno 5 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	29	5	C6	8	17 mq	18 mq	142,23 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Si rimanda al bene 1.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 6

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 6, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 30 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 30 mq – sup. cat. mq 32 – rendita € 251,00 – Piano T – interno 6. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 32. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 29.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 30 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 30 – superficie catastale mq 32 – rendita € 251,00 – piano terra – interno 6 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	30	5	C6	8	30 mq	32 mq	251 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 7

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 7, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 31 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 29 mq – sup. cat. mq 31 – rendita € 242,63 – Piano T – interno 7. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 31. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---



Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 32.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	29,00 mq	31,00 mq	1,00	31,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				31,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				31,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 31 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 29 – superficie catastale mq 31 – rendita € 242,63 – piano terra – interno 7 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	31	5	C6	8	29 mq	31 mq	242,63 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 8

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 8, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 32 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 8. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 31 e subalterno 33.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 32 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 133,87 – piano terra – interno 8 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	32	5	C6	8	16 mq	17 mq	133,87 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.



## LOTTO 9

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 9, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 33 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 9. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 32 e subalterno 34.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 33 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 133,87 – piano terra – interno 9 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	33	5	C6	8	16 mq	17 mq	133,87 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 10

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 10, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 34 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 10. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 33 e subalterno 35.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 29.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 34 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 133,87 – piano terra – interno 10 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.20215 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------



Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	34	5	C6	8	16 mq	17 mq	133,87 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 11

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 12, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 36 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 23 mq – sup. cat. mq 25 – rendita € 192,43 – Piano T – interno 12. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 25. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 35 e subalterno 37.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 36 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 23 – superficie catastale mq 25 – rendita € 192,43 – piano terra – interno 12 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	36	5	C6	8	23	25 mq	192,43 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 12

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 13, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 37 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 23 mq – sup. cat. mq 25 – rendita € 192,43 – Piano T – interno 13. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 25. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 36 e subalterno 38.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	23,00 mq	25,00 mq	1,00	25,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				25,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				25,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 37 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 23 – superficie catastale mq 25 – rendita € 192,43 – piano terra – interno 13 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	37	5	C6	8	23 mq	25 mq	192,43 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 13

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 17, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 41 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 17. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 40 e subalterno 42.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 41 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 133,87 – piano terra – interno 17 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	41	5	C6	8	16 mq	17 mq	133,87 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.



## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 14

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 18, piano T

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 42 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 18. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 5 e subalterno 41.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,70 m	T
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 42 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 8 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 18 – rendita € 133,87 – piano terra – interno 18 – via Feronia n. 20, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355474 in atti dal 23.03.2010 (n. 32776.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	42	5	C6	8	16 mq	18 mq	133,87 €	T	

### ***Corrispondenza catastale***

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

Si precisa che, per mero errore materiale, nella planimetria catastale è stata indicata quale altezza utile interna h=2,40 in luogo di h= 2,70.

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### *Oneri di cancellazione*

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 15

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 15** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 18, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 60 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 18. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è discreto in sede di visita si è evidenziata, sul soffitto, una infiltrazione di umidità.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

-D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007

-permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008

-D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 5 e subalterno 61.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F.  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 60 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 114,86 – piano S1 – interno 18 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078587 in atti dal 26.02.2021 (n. 37798.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	60	5	C6	7	16 mq	17 mq	114,86 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 16

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 19, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 61 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 19. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 60 e subalterno 62.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 61 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 114,86 – piano S1 – interno 19 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078588 in atti dal 26.02.2021 (n. 37799.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	61	5	C6	7	16 mq	17 mq	114,86 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.



## LOTTO 17

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 22, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 64 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 22. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 63 e subalterno 65.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 64 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 114,86 – piano S1 – interno 22 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078591 in atti dal 26.02.2021 (n. 37802.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	64	5	C6	7	16 mq	17 mq	114,86 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 18

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 25, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 67 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 25. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 66 e subalterno 68.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 67 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 114,86 – piano S1 – interno 25 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078597 in atti dal 26.02.2021 (n. 37804.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	67	5	C6	7	16 mq	17 mq	114,86 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 19

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 26, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 68 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 26. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 67 e subalterno 69.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 68 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 114,86 – piano S1 – interno 26 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078598 in atti dal 26.02.2021 (n. 37805.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	68	5	C6	7	16 mq	17 mq	114,86 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 20

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 27, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 69 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 27. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 68 e subalterno 70.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F.  
.  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 69 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 114,86 – piano S1 – interno 27 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078599 in atti dal 26.02.2021 (n. 37806.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	69	5	C6	7	16 mq	17 mq	114,86 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

Si rimanda al bene 1.

**PARTI COMUNI**

Si rimanda al bene 1.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si rimanda al bene 1.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Si rimanda al bene 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**Oneri di cancellazione**

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 21

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 28, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 70 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 28. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 69 e subalterno 71.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	17,00 mq	1,00	17,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				17,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				17,00 mq		

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .

Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 70 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 17 – rendita € 114,86 – piano S1 – interno 28 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati

Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .

Situazione dell’unità immobiliare

Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:

- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078600 in atti dal 26.02.2021 (n. 37807.1/2021)

CATASTALE

Si precisa che:

il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

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			
	603	1620	70	5	C6	7	16 mq	17 mq	114,86 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.



## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 22

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 29, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 71 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 29. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è discreto sul soffitto si sono evidenziate alcune infiltrazioni di umidità.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, subalterno 60 e subalterno 70.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	16,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 71 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 16 – superficie catastale mq 18 – rendita € 114,86 – piano S1 – interno 29 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078601 in atti dal 26.02.2021 (n. 37808.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	71	5	C6	7	16 mq	17 mq	114,86 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 23

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 30, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 72 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 30 mq – sup. cat. mq 32 – rendita € 215,36 – Piano S1 – interno 30. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 32. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 73.



CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	30,00 mq	32,00 mq	1,00	32,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				32,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				32,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 72 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 30 – superficie catastale mq 32 – rendita € 215,36 – piano S1 – interno 30 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078603 in atti dal 26.02.2021 (n. 37809.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	72	5	C6	7	30 mq	32 mq	215,36 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 24

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 31, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 73 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 19 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 31. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 19. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 72 e subalterno 74.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 73 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 19 – rendita € 122,04 – piano S1 – interno 31 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078604 in atti dal 26.02.2021 (n. 37810.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	73	5	C6	7	17 mq	19 mq	122,04 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.



## LOTTO 25

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 32, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 74 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 32. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 73 e subalterno 75.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F.  
.  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 74 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 18 – rendita € 122,04 – piano S1 – interno 32 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078606 in atti dal 26.02.2021 (n. 37811.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)
-------------------------

Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	603	1620	74	5	C6	7	17 mq	18 mq	122,04 €	S1	

**Corrispondenza catastale**

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

**STATO CONSERVATIVO**

Si rimanda al bene 1.

**PARTI COMUNI**

Si rimanda al bene 1.

**CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

Si rimanda al bene 1.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

Si rimanda al bene 1.

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

**Oneri di cancellazione**

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 26

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 33, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 75 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 19 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 33. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 74 e subalterno 76.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	19,00 mq	1,00	19,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				19,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				19,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 75 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 19 – rendita € 122,04 – piano S1 – interno 33 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078609 in atti dal 26.02.2021 (n. 37812.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato



				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	75	5	C6	7	17 mq	19 mq	122,04 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 27

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 34, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 76 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 34. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 75 e subalterno 77.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 76 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 18 – rendita € 122,04 – piano S1 – interno 34 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078610 in atti dal 26.02.2021 (n. 37813.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta e			
	603	1620	76	5	C6	7	17 mq	18 mq	122,04 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## LOTTO 28

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 35, piano S1

## DESCRIZIONE

---

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 77 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 35. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono.

Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con:

- D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007
- permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008
- D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009

Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità.

In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

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

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si rimanda al bene 1

## TITOLARITÀ

---

Si rimanda al bene 1.

## CONFINI

---

Il bene confina con: area di manovra, intercapedine, subalterno 76 e subalterno 78.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Box	17,00 mq	18,00 mq	1,00	18,00 mq	2,40 m	S1
Totale superficie convenzionale:				18,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				18,00 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Alla data del 18.10.2024 il bene risulta correttamente intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Dall’esame della visura storica per immobile – situazione degli atti informatizzati al 18.10.2024 – per il bene censito nel Catasto dei fabbricati al Foglio 603 – particella – 1620 – subalterno 77 – zona censuaria 5 – categoria C/6 – classe 7 – consistenza mq 17 – superficie catastale mq 18 – rendita € 122,04 – piano S1 – interno 35 – via Pomona n. 60, risulta quanto segue:

Situazione degli intestati  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 alla data del 18.10.2024 (ultimo rilevamento) il bene risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con sede in C.F. .  
Situazione dell’unità immobiliare  
Dalla data di costituzione 06.10.2009 al 18.10.2024 risultano le seguenti variazioni:  
- costituzione del 06.10.2009 pratica n. RM 1448652 in atti dal 06.10.2009 (n. 11849.1/2009)  
- variazione nel classamento del 23.03.2010 pratica n. RM0355475 in atti dal 23.03.2010 (n. 32777.1/2010)  
- variazione del 09.11.2015 – inserimento in visura dei dati di superficie  
- variazione toponomastica del 26.02.2021, pratica n. RM0078612 in atti dal 26.02.2021 (n. 37814.1/2021)

CATASTALE  
Si precisa che:  
il periodo di rilevazione si conclude alla data in cui la sottoscritta ha effettuato presso il Catasto Fabbricati dell’Ufficio di Roma, Agenzia dell’Entrate, la visura storica per immobile del bene oggetto di pignoramento. I dati sopra riportati, sono stati desunti dalla visura e derivano dalla situazione degli atti informatizzati dall’impianto meccanografico fino alla data del 18.10.2024.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona	Categori	Classe	Consiste	Superfic ie	Rendita	Piano	Graffato

				Cens.	a		nza	catasta le			
	603	1620	77	5	C6	7	17 mq	18 mq	122,04 €	S1	

### ***Corrispondenza catastale***

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

### **STATO CONSERVATIVO**

---

Si rimanda al bene 1.

### **PARTI COMUNI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

---

L'immobile risulta libero

Si rimanda al bene 1.

### **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

Si rimanda al bene 1.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

---

#### ***Oneri di cancellazione***

Si rimanda al bene 1.

## NORMATIVA URBANISTICA

---

Si rimanda al bene 1.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Si rimanda al bene 1.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

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

Si rimanda al bene 1.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

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

### LOTTO 1

---

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 1, piano T

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 - part. 1620 - sub. 25 - zona cens. 5 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 17 mq - sup. cat. mq 19 - rendita € 142,23 - Piano T - interno 1. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 19. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, tuttavia in sede di visita si sono rilevate infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009. Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma - certificazioni Vigili del Fuoco - pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 13.300,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare

valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 1</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 1, piano T	19,00 mq	700,00 €/mq	€ 13.300,00	100,00%	€ 13.300,00
Valore di stima:					€ 13.300,00

Valore di stima: € 13.300,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 11.970,00**

## LOTTO 2

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 2, piano T  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 26 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 142,23 – Piano T – interno 2. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 19. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, tuttavia in sede di visita si sono rilevate infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via

Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 26, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 10.800,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 2, piano T	18,00 mq	600,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 10.800,00

Valore di stima: € 10.800,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

## **LOTTO 3**

---

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 3, piano T  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 - part. 1620 - sub. 27 - zona cens. 5 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 17 mq - sup. cat. mq 18 - rendita € 142,23 - Piano T - interno 3. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma - certificazioni Vigili del Fuoco - pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 27, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 10.800,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 3</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 3, piano T	18,00 mq	600,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 10.800,00

Valore di stima: € 10.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 9.720,00**

### LOTTO 4

- Bene N° 4** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 4, piano T  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 28 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 142,23 – Piano T – interno 4. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 28, Zc. 5, Categoria C6  
 Valore di stima del bene: € 10.800,00  
 Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul

confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 4, piano T	18,00 mq	600,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
				Valore di stima:	€ 10.800,00

Valore di stima: € 10.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 9.720,00**

### LOTTO 5

- Bene N° 5** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 5, piano T

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 29 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 142,23 – Piano T – interno 5. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 29, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 10.800,00

Nel determinare il “Valore di Mercato” è stato adottato il “metodo comparativo”, che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 5</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 5, piano T	18,00 mq	600,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
				Valore di stima:	€ 10.800,00

Valore di stima: € 12.600,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 11.340,00**

## LOTTO 6

- Bene N° 6** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 6, piano T  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 30 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 30 mq – sup. cat. mq 32 – rendita € 251,00 – Piano T – interno 6. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 32. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 30, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 19.200,00  
 Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.  
 Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata

effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 ed 800,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 1000,00 e 1200,00 a €/mq 1200,00, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 6 - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 6, piano T	32,00 mq	600,00 €/mq	€ 19.200,00	100,00%	€ 19.200,00
Valore di stima:					€ 19.200,00

Valore di stima: € 19.200,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 17.280,00**

### LOTTO 7

- Bene N° 7** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 7, piano T  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il

bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 31 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 29 mq – sup. cat. mq 31 – rendita € 242,63 – Piano T – interno 7. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 31. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 31, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 18.600,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 7 - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 7,	31,00 mq	600,00 €/mq	€ 18.600,00	100,00%	€ 18.600,00

piano T					
Valore di stima:					€ 18.600,00

Valore di stima: € 18.600,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 16.740,00**

## LOTTO 8

- Bene N° 8** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 8, piano T  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 32 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 8. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 32, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 11.900,00  
 Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.  
 Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.  
 I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori



compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 8</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 8, piano T	17,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Valore di stima:					€ 11.900,00

Valore di stima: € 11.900,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 10.710,00**

## LOTTO 9

- **Bene N° 9** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 9, piano T  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 33 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 9. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il



locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 33, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 11.900,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 9</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 9, piano T	17,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Valore di stima:					€ 11.900,00

Valore di stima: € 11.900,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 10.710,00**

## LOTTO 10

- **Bene N° 10** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 10, piano T  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 34 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 10. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 34, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 11.900,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le

unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 10</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 10, piano T	17,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Valore di stima:					€ 11.900,00

Valore di stima: € 11.900,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 10.710,00**

## LOTTO 11

- Bene N° 11** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 12, piano T  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 36 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 23 mq – sup. cat. mq 25 – rendita € 192,43 – Piano T – interno 12. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 25. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata

con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 36, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.500,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 11</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 12, piano T	25,00 mq	700,00 €/mq	€ 17.500,00	100,00%	€ 17.500,00
Valore di stima:					€ 17.500,00

Valore di stima: € 17.500,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.750,00**

## LOTTO 12

- **Bene N° 12** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 13, piano T  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 37 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 23 mq – sup. cat. mq 25 – rendita € 192,43 – Piano T – interno 13. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 25. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 37, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 15.000,00  
Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.  
Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.  
I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.  
Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello

medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 12</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 13, piano T	25,00 mq	600,00 €/mq	€ 15.000,00	100,00%	€ 15.000,00
				Valore di stima:	€ 15.000,00

Valore di stima: € 15.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 13.500,00**

### LOTTO 13

- Bene N° 13** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 17, piano T  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 41 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 8 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 133,87 – Piano T – interno 17. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate alcune infiltrazioni di umidità nelle parti comuni e precisamente sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e

l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 41, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 11.900,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 13 - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 17, piano T	17,00 mq	700,00 €/mq	€ 11.900,00	100,00%	€ 11.900,00
Valore di stima:					€ 11.900,00

Valore di stima: € 11.900,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%



## **LOTTO 14**

---

- **Bene N° 14** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 18, piano T  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Feronia, 20 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 - part. 1620 - sub. 42 - zona cens. 5 - cat. C/6 - classe 8 - cons. 16 mq - sup. cat. mq 18 - rendita € 133,87 - Piano T - interno 18. Alla data del sopralluogo (14.03.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,70, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è normale, in sede di visita si sono rilevate, sul soffitto, alcune infiltrazioni di umidità analoghe a quelle presenti sui soffitti delle aree di manovra. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma - certificazioni Vigili del Fuoco - pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 42, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 10.800,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 14</b> - Garage Roma (RM) - Via Feronia, 20, interno 18, piano T	18,00 mq	600,00 €/mq	€ 10.800,00	100,00%	€ 10.800,00
Valore di stima:					€ 10.800,00

Valore di stima: € 10.800,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 9.720,00**

## LOTTO 15

- Bene N° 15** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 18, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 60 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 18. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è discreto in sede di visita si è evidenziata, sul soffitto, una infiltrazione di umidità. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: -D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 -D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 60, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.000,00  
 Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul

confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 15 - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 18, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
				Valore di stima:	€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.300,00**

### LOTTO 16

- Bene N° 16** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 19, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 61 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 19. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 61, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 17.000,00  
 Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.  
 Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.  
 I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.  
 Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

<b>Bene N° 16</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 19, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.300,00**

## LOTTO 17

- Bene N° 17** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 22, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 64 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 22. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 64, Zc. 5, Categoria C6  
 Valore di stima del bene: € 17.000,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per

immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 17</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 22, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.300,00**

### LOTTO 18

- **Bene N° 18** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 25, piano S1  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 67 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita €

114,86 – Piano S1 – interno 25. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 67, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 17.000,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 18</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 25, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.300,00**

## LOTTO 19

- **Bene N° 19** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 26, piano S1  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 68 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 26. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 68, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.000,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e



nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 19</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 26, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
				Valore di stima:	€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.300,00**

### LOTTO 20

- Bene N° 20** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 27, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 69 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 27. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che



il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 69, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.000,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 20</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 27, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.300,00**

## LOTTO 21

- Bene N° 21** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 28, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 70 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 17 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 28. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 17. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 70, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 17.000,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base

alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 21</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 28, piano S1	17,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 17.000,00	100,00%	€ 17.000,00
Valore di stima:					€ 17.000,00

Valore di stima: € 17.000,00

## Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.300,00**

## LOTTO 22

- Bene N° 22** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 29, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 71 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 16 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 114,86 – Piano S1 – interno 29. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è discreto sul soffitto si sono evidenziate alcune infiltrazioni di umidità. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 71, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del

bene: € 18.000,00

Nel determinare il “Valore di Mercato” è stato adottato il “metodo comparativo”, che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 22 - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 29, piano S1	18,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 18.000,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 18.000,00

Valore di stima: € 18.000,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 16.200,00**

## LOTTO 23

- **Bene N° 23** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 30, piano S1

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 - part. 1620 - sub. 72 - zona cens. 5 - cat. C/6 - classe 7 - cons. 30 mq - sup. cat. mq 32 - rendita € 215,36 - Piano S1 - interno 30. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 32. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma - certificazioni Vigili del Fuoco - pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 72, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 44.800,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Considerato lo stato manutentivo dei beni staggiti si è ritenuto congruo applicare un parametro unitario pari a €/mq 1.400,00 per i box con accesso da via Pomona. Diversamente, per quelli su via Feronia si è applicato un valore pari a €/mq 1100,00 che tiene conto di tutte le considerazioni espresse in precedenza.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 23</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 30, piano S1	32,00 mq	1.400,00 €/mq	€ 44.800,00	100,00%	€ 44.800,00
Valore di stima:					€ 44.800,00

Valore di stima: € 44.800,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 40.320,00**

## LOTTO 24

- **Bene N° 24** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 31, piano S1  
Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 73 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 19 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 31. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 19. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 73, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 17.100,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma

anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 24</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 31, piano S1	19,00 mq	900,00 €/mq	€ 17.100,00	100,00%	€ 17.100,00
Valore di stima:					€ 17.100,00

Valore di stima: € 17.100,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.390,00**

## LOTTO 25

- Bene N° 25** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 32, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 74 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 32. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo



nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l’asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 74, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 16.200,00

Nel determinare il “Valore di Mercato” è stato adottato il “metodo comparativo”, che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL’AGENZIA DELL’ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all’interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all’interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all’interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 25</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 32, piano S1	18,00 mq	900,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
Valore di stima:					€ 16.200,00

Valore di stima: € 16.200,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell’art. 568 c.p.c.	10,00	%



**Valore finale di stima: € 14.580,00**

## **LOTTO 26**

---

- **Bene N° 26** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 33, piano S1

Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 - part. 1620 - sub. 75 - zona cens. 5 - cat. C/6 - classe 7 - cons. 17 mq - sup. cat. mq 19 - rendita € 122,04 - Piano S1 - interno 33. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma - certificazioni Vigili del Fuoco - pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 75, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 17.100,00

Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
<b>Bene N° 26</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 33, piano S1	19,00 mq	900,00 €/mq	€ 17.100,00	100,00%	€ 17.100,00
Valore di stima:					€ 17.100,00

Valore di stima: € 17.100,00

### Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 15.390,00**

### LOTTO 27

- Bene N° 27** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 34, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 76 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 34. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 76, Zc. 5, Categoria C6Valore di stima del bene: € 16.200,00  
 Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo

stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.

I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.

Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 27 - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 34, piano S1	18,00 mq	900,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
				Valore di stima:	€ 16.200,00

Valore di stima: € 16.200,00

### Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 14.580,00**

### LOTTO 28

---

- Bene N° 28** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 35, piano S1  
 Quota pari al 1/1 del diritto di piena proprietà di un locale box, situato all'interno di una palazzina condominiale costruita su di un lotto di terreno compreso tra via Pomona n. 60 e via Feronia n. 20/24. Il bene, con accesso da via Pomona, 60 è ubicato in località Pietralata, area periferica posta nel quadrante est della città di Roma ed interna al G.R.A. Il cespite è censito nel Catasto dei Fabbricati al foglio 603 – part. 1620 – sub. 77 – zona cens. 5 – cat. C/6 – classe 7 – cons. 17 mq – sup. cat. mq 18 – rendita € 122,04 – Piano S1 – interno 35. Alla data del sopralluogo (16.04.2025) l'unità immobiliare, risulta composta da un unico vano di sagoma regolare, destinato a box e della superficie lorda di mq 18. Il locale ha un'altezza utile interna pari a metri 2,40, la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo a vista, è dotato di impianto di illuminazione ed è protetto da basculante in ferro ad apertura manuale. Lo stato manutentivo del locale è buono. Ai fini della regolarità urbanistico-edilizia la costruzione dell'intero edificio è stata autorizzata con: - D.I.A. prot. n. CE/29971 del 17.05.2007 - permesso di costruire n. 733 prot. n. 53127 rif. istanza prot. n. 48884/07 del 06.08.2008 - D.I.A. in variante n. prot. 58906/09 del 01.10.2009 Dalle indagini effettuate è emerso che il fabbricato è privo del certificato di agibilità. In merito al CPI (certificato prevenzione incendi), in data 12.11.2020 l'ing. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in nome e per conto del condominio, ha trasmesso al Polo nomentano di Roma – certificazioni Vigili del Fuoco – pec con allegata la Scia e l'asseverazione ai fini della sicurezza antincendio, relative alle autorimesse di Via Feronia, 20 e via Pomona, 60, riferimento pratiche VVF 34022 e VVF 37364.  
 Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 603, Part. 1620, Sub. 77, Zc. 5, Categoria C6 Valore di stima del bene: € 16.200,00  
 Nel determinare il "Valore di Mercato" è stato adottato il "metodo comparativo", che è basato sul confronto fra il bene in esame ed altri simili, oggetto di compravendita, correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.  
 Dalle indagini è emerso che, alla data della redazione della perizia, non ci sono sul mercato immobili a destinazione box ubicati nelle immediate vicinanze dei beni pignorati. Pertanto la valutazione è stata effettuata sulla base dei valori espressi in €/mq e contenuti nei listini ufficiali.  
 I listini OMI, che fanno riferimento alla BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE, indicano valori compresi tra €/mq 1.050,00 (min) e €/mq 1.550,00 (max) per immobili in normale stato di conservazione. I listini del BORSINO IMMOBILIARE indicano valori compresi tra €/mq 1.114,00 (min) e €/mq 1.628,00 (max) per immobili in normale stato manutentivo. Pertanto dai listini ufficiali si ricava un prezzo medio di €/mq 1300.  
 Tuttavia nonostante i cespiti pignorati siano ubicati all'interno di un comprensorio di buona qualità edilizia e progettuale, comunque sono situati all'interno di un contesto urbano, in parte degradato e caratterizzato prevalentemente da edifici di tipo popolare ed artigianale. Inoltre si evidenzia che le unità immobiliari site all'interno del fabbricato residenziale, sono tutte dotate di box pertinenziali e nelle immediate vicinanze di via Pomona si è riscontrata anche la presenza di aree a parcheggio non a pagamento. Tutti questi aspetti rendono poco appetibili i beni sia per i residenti del complesso ma anche per gli abitanti degli edifici circostanti. La scrivente ritiene, perciò, che i beni potranno essere assorbiti dal mercato della microzona in tempi molto lunghi e ad un prezzo inferiore rispetto a quello medio indicato dai listini. Pertanto, per i locali posti su via Feronia 20, si è ritenuto congruo applicare valori compresi tra 600,00 e 700,00 €/mq in funzione della location, dello stato manutentivo ed in base alle dimensioni dei locali. Diversamente, per i box siti su via Pomona si è ritenuto congruo applicare un prezzo variabile e compreso tra 800,00 e 1000,00 €/mq, differenza di valore che tiene conto delle dimensioni e della presenza delle grate in ferro poste a protezione dei vani.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale

<b>Bene N° 28</b> - Garage Roma (RM) - Via Pomona, 60, interno 35, piano S1	18,00 mq	900,00 €/mq	€ 16.200,00	100,00%	€ 16.200,00
Valore di stima:					€ 16.200,00

Valore di stima: € 16.200,00

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
deprezzamento ai sensi dell'art. 568 c.p.c.	10,00	%

**Valore finale di stima: € 14.580,00**

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 03/08/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Zeppa Claudia

## ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALL. 1\_VISURA CT FG 603 PART 1620
- ✓ Altri allegati - ALL. 2\_VISURA FG 603 PART 1620 SUB 25
- ✓ Altri allegati - ALL. 3\_VISURA FG 603 PART 1620 SUB 26
- ✓ Altri allegati - ALL. 4\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 27
- ✓ Altri allegati - ALL. 5\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 28
- ✓ Altri allegati - ALL. 6\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 29
- ✓ Altri allegati - ALL. 7\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 30
- ✓ Altri allegati - ALL. 8\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 31

- ✓ Altri allegati - ALL. 9\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 32
- ✓ Altri allegati - ALL. 10\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 33
- ✓ Altri allegati - ALL. 11\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 34
- ✓ Altri allegati - ALL. 12\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 36
- ✓ Altri allegati - ALL. 13\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 37
- ✓ Altri allegati - ALL. 14\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 41
- ✓ Altri allegati - ALL. 15\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 42
- ✓ Altri allegati - ALL. 16\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 60
- ✓ Altri allegati - ALL. 17\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 61
- ✓ Altri allegati - ALL. 18\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 64
- ✓ Altri allegati - ALL. 19\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 67
- ✓ Altri allegati - ALL. 20\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 68
- ✓ Altri allegati - ALL. 21\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 69
- ✓ Altri allegati - ALL. 22\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 70
- ✓ Altri allegati - ALL. 23\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 71
- ✓ Altri allegati - ALL. 24\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 72
- ✓ Altri allegati - ALL. 25\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 73
- ✓ Altri allegati - ALL. 26\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 74
- ✓ Altri allegati - ALL. 27\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 75
- ✓ Altri allegati - ALL. 28\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 76
- ✓ Altri allegati - ALL. 29\_VISURA STORICA FG 603 PART 1620 SUB 77
- ✓ Altri allegati - ALL. 30\_PLANIMETRIA SUB 25
- ✓ Altri allegati - ALL. 31\_PLANIMETRIA SUB 26
- ✓ Altri allegati - ALL. 32\_PLANIMETRIA SUB 27
- ✓ Altri allegati - ALL. 33\_PLANIMETRIA SUB 28
- ✓ Altri allegati - ALL. 34\_PLANIMETRIA SUB 29
- ✓ Altri allegati - ALL. 35\_PLANIMETRIA SUB 30
- ✓ Altri allegati - ALL. 36\_PLANIMETRIA SUB 31
- ✓ Altri allegati - ALL. 37\_PLANIMETRIA SUB 32
- ✓ Altri allegati - ALL. 38\_PLANIMETRIA SUB 33

- ✓ Altri allegati - ALL. 39\_PLANIMETRIA SUB 34
- ✓ Altri allegati - ALL. 40\_PLANIMETRIA SUB 36
- ✓ Altri allegati - ALL. 41\_PLANIMETRIA SUB 37
- ✓ Altri allegati - ALL. 42\_PLANIMETRIA SUB 41
- ✓ Altri allegati - ALL. 43\_PLANIMETRIA SUB 42
- ✓ Altri allegati - ALL. 44\_PLANIMETRIA SUB 60
- ✓ Altri allegati - ALL. 45\_PLANIMETRIA SUB 61
- ✓ Altri allegati - ALL. 46\_PLANIMETRIA SUB 64
- ✓ Altri allegati - ALL. 47\_PLANIMETRIA SUB 67
- ✓ Altri allegati - ALL. 48\_PLANIMETRIA SUB 68
- ✓ Altri allegati - ALL. 49\_PLANIMETRIA SUB 69
- ✓ Altri allegati - ALL. 50\_PLANIMETRIA SUB 70
- ✓ Altri allegati - ALL. 51\_PLANIMETRIA SUB 71
- ✓ Altri allegati - ALL. 52\_PLANIMETRIA SUB 72
- ✓ Altri allegati - ALL. 53\_PLANIMETRIA SUB 73
- ✓ Altri allegati - ALL. 54\_PLANIMETRIA SUB 74
- ✓ Altri allegati - ALL. 55\_PLANIMETRIA SUB 75
- ✓ Altri allegati - ALL. 56\_PLANIMETRIA SUB 76
- ✓ Altri allegati - ALL. 57\_PLANIMETRIA SUB 77
- ✓ Altri allegati - ALL. 58\_EDM
- ✓ Altri allegati - ALL. 59\_ELABORATO PLANIMETRICO 2009
- ✓ Altri allegati - ALL. 60\_ELABORATO PLANIMETRICO 2010
- ✓ Altri allegati - ALL. 61\_ELABORATO PLANIMETRICO 2017\_1
- ✓ Altri allegati - ALL. 62\_ELABORATO PLANIMETRICO 2017\_2
- ✓ Altri allegati - ALL. 63\_ELABORATO PLANIMETRICO 2017\_3
- ✓ Altri allegati - ALL. 64\_VISURA FG 603\_PART 58 SUB 1\_SOPPRESSA
- ✓ Altri allegati - ALL. 65\_stralcio EDM 1968
- ✓ Altri allegati - ALL. 66\_ISPEZIONE IPOTECARIA 1
- ✓ Altri allegati - ALL. 67\_ISPEZIONE IPOTECARIA 2
- ✓ Altri allegati - ALL. 68\_ELENCO FORMALITA'

- ✓ Altri allegati - ALL. 69\_ELENCO SINTETICO FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALL. 70\_ELENCO SINTETICO FORMALITA' AL 05.06.2025
- ✓ Altri allegati - ALL. 71\_TRASCRIZIONE NN 77960\_54949 DEL 1985
- ✓ Altri allegati - ALL. 72\_TRASCRIZIONE NN 29970\_22432 DEL 1985
- ✓ Altri allegati - ALL. 73\_TRASCRIZIONE NN 82480\_57868 DEL 1985
- ✓ Altri allegati - ALL. 74\_TRASCRIZIONE NN 15406\_11752 DEL 1986
- ✓ Altri allegati - ALL. 75\_TRASCRIZIONE NN 29920\_21341 DEL 1986
- ✓ Altri allegati - ALL. 76\_TRASCRIZIONE NN 46154\_25242 DEL 1989
- ✓ Altri allegati - ALL. 77\_TRASCRIZIONE NN 138109\_84257 DEL 2006
- ✓ Altri allegati - ALL. 78\_TRASCRIZIONE NN 83331\_28588 DEL 2007
- ✓ Altri allegati - ALL. 79\_TRASCRIZIONE NN 65761\_22089 DEL 2007
- ✓ Altri allegati - ALL. 80\_TRASCRIZIONE NN 73723\_49154 DEL 2007\_RETTIFICA
- ✓ Altri allegati - ALL. 81\_TRASCRIZIONE NN 87386\_49946 DEL 2008\_ATTO D'OBBLIGO
- ✓ Altri allegati - ALL. 82\_RETTIFICA ATTO DI COMPR REP. 53747 DEL 2014 NOTAIO MAZZA
- ✓ Altri allegati - ALL. 83\_ATTO DI COMPRAVENDITA NN. 53747\_17610 DEL 2007
- ✓ Altri allegati - ALL. 84\_ISCRIZIONE 35407\_5827 DEL 2018
- ✓ Altri allegati - ALL. 85\_ISCRIZIONE NN. 65762\_14773 DEL 2007 E ANNOTAZIONI
- ✓ Altri allegati - ALL. 86\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 25
- ✓ Altri allegati - ALL. 87\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 26
- ✓ Altri allegati - ALL. 88\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 27
- ✓ Altri allegati - ALL. 89\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 28
- ✓ Altri allegati - ALL. 90\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 29
- ✓ Altri allegati - ALL. 91\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 30
- ✓ Altri allegati - ALL. 92\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 31
- ✓ Altri allegati - ALL. 93\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 32
- ✓ Altri allegati - ALL. 94\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 33
- ✓ Altri allegati - ALL. 95\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 34
- ✓ Altri allegati - ALL. 96\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 36
- ✓ Altri allegati - ALL. 97\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 37
- ✓ Altri allegati - ALL. 98\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 41



- ✓ Altri allegati - ALL. 99\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 42
- ✓ Altri allegati - ALL. 100\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 60
- ✓ Altri allegati - ALL. 101\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 61
- ✓ Altri allegati - ALL. 102\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 64
- ✓ Altri allegati - ALL. 103\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 67
- ✓ Altri allegati - ALL. 104\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 68
- ✓ Altri allegati - ALL. 105\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 69
- ✓ Altri allegati - ALL. 106\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 70
- ✓ Altri allegati - ALL. 107\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 71
- ✓ Altri allegati - ALL. 108\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 72
- ✓ Altri allegati - ALL. 109\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 73
- ✓ Altri allegati - ALL. 110\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 74
- ✓ Altri allegati - ALL. 111\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 75
- ✓ Altri allegati - ALL. 112\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 76
- ✓ Altri allegati - ALL. 113\_RAPPRESENTAZIONE STATO DEI LUOGHI\_SUB 77
- ✓ Altri allegati - ALL. 114\_RILIEVO FOTOGRAFICO\_VIA FERONIA 20\_ESTERNI E PARTI COMUNI
- ✓ Altri allegati - ALL. 115\_RILIEVO FOTOGRAFICO\_VIA FERONIA 20
- ✓ Altri allegati - ALL. 116\_RILIEVO FOTOGRAFICO\_VIA POMONA 60\_ ESTERNI E PARTI COMUNI
- ✓ Altri allegati - ALL. 117\_RILIEVO FOTOGRAFICO\_VIA POMONA 60
- ✓ Altri allegati - ALL. 118\_DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALL. 119\_CORRISPONDENZA AG. ENTRATE PER CONTRATTI LOCAZIONE
- ✓ Altri allegati - ALL. 120\_PERMESSO DI COSTRUIRE N. 733\_2008
- ✓ Altri allegati - ALL. 121\_FASCICOLO DI PROGETTO N. 48884\_08
- ✓ Altri allegati - ALL. 122\_PROGETTO N. 48884\_08
- ✓ Altri allegati - ALL. 123\_FASCICOLO DI AGIBILITA'
- ✓ Altri allegati - ALL. 124\_DIA PROT. N. 58906\_08
- ✓ Altri allegati - ALL. 125\_DIA N. 58906\_08 ELABORATO GRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALL. 126\_PERIZIA PRIVACY