

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Uttaro Eliana, nell'Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E.

promossa da

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Codice fiscale: 05828330638

Napoli (NA)

E par essa quale mandataria

SPECIAL GARDANT S.p.A. P.I.: 15759561002 Sede Roma Via Curtatone n. 3

00185 Roma (RM)

contro

Codice fiscale:

Nata a il

PEC esecuzione.civili.tribunale.roma@giustiziacert.it



Incarico	4
Premessa	4
lotto 1.....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567.....	5
Titolarità.....	7
Confini	7
Consistenza	7
Cronistoria Dati Catastali	7
Dati Catastali.....	8
Precisazioni.....	9
Stato conservativo.....	13
Parti Comuni.....	13
Servitù, censo, livello, usi civici.....	13
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	13
Stato di occupazione.....	14
Provenienze Ventennali.....	15
Formalità pregiudizievoli.....	18
Normativa urbanistica.....	18
Regolarità edilizia.....	20
Vincoli od oneri condominiali	21
Lotto 2.....	21
Descrizione.....	22
Completezza documentazione ex art. 567.....	22
Titolarità.....	24
Confini	24
Consistenza	24
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	25
Precisazioni.....	26
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	30
Stato di occupazione.....	31
Provenienze Ventennali.....	32



Formalità pregiudizievoli.....	35
Normativa urbanistica.....	35
Regolarità edilizia.....	38
Vincoli od oneri condominiali.....	38
Stima / Formazione lotti.....	39
Lotto 1	39
Lotto 2	41
Riepilogo bando d'asta.....	44
Lotto 1	44
Lotto 2	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 109/2023 del R.G.E.....	47
Lotto 1 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	47
Lotto 2 - Prezzo base d'asta: € 15.000,00	47
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento.....	49
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 19, piano S1	49
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 20, piano S1	49



All'udienza del 01/12/2023, il sottoscritto Arch. Uttaro Eliana, con studio in Via Livio Pentimalli 66 - 00136 - Roma (RM), email studio.uttaro@gmail.com;eliana.uttaro@gmail.com, PEC eliana.uttaro@pec.archrm.it;info@pec.studiouttaro.it, Tel. 063729979, Fax 06 372 99 79, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 04/12/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 19, piano S1
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 20, piano S1

LOTTO 1



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 19, piano S1

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio XI di Roma Capitale (ex Municipio XV) in Via Alberese n. 48, strada all'interno del quadrante della città compresa tra Via Portuense, Via Isacco Newton, Via del Trullo e Via della Magliana, sulla destra del Tevere e prossima alla viabilità principale di Roma sud pertanto con facilità si possono raggiungere i quartieri Portuense, EUR, Magliana e Fiumicino.

Nella zona, in cui vi è difficoltà di reperimento di posti auto, non sono presenti altre autorimesse.

Nelle immediate vicinanze non troviamo servizi primari che tuttavia sono posizionati a pochi minuti di macchina e nell'ambito di 1 chilometro, in particolare vi sono un supermercato (0.58 km), un ufficio postale (0.35 km), scuole (0.32 km), banca e bancomat, bar, fermata di autobus urbano (0.04 km) e presidi sanitari, quali farmacie, che sono numerose su via Portuense, mentre l'ospedale pubblico più vicino è il San Camillo Forlanini, oppure il Policlinico privato Luigi di Liegro.

La porzione immobiliare staggita, come già detto, è sita in Via Alberese 48, ed è all'interno di un'autorimessa edificata al di sotto del livello stradale con soprastante area verde che, secondo il progetto approvato, era destinata ad uso pubblico, l'immobile è composto da 36 garage. Il box oggetto della presente procedura è individuato dall'interno n. 19, distinto catastalmente al foglio 777 particella 494 subalterno 24, con una superficie utile di mq 15,80 e commerciale/catastale di mq 18.

L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada e per mezzo di una rampa carrabile e pedonale che conduce alla serranda motorizzata, entrati nell'autorimessa, con senso di marcia unico e dotata d'impianto d'illuminazione temporizzato, si percorre l'area di manovra e sulla destra, come a sinistra, sono disposti regolarmente 26 box auto, il posto auto sub 24, interno 19, è sulla destra del percorso a senso unico che prosegue, scendendo con una breve rampa, per condurre alla via d'uscita e ai restanti dieci box, collocati sulla sinistra del percorso verso l'uscita.

Tutti i box sono provvisti di serranda elettrica con telecomando e consentono il parcheggio comodo di un'autovettura familiare; ogni locale è dotato di un contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica ed un punto luce.

L'autorimessa è in un contesto residenziale, con un'alta percentuale di densità abitativa e dunque con alcune difficoltà di parcheggio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa infatti, a seguito del rilievo della scrivente, riguardo l'incompletezza della relazione notarile, in data 08/01/2025, la AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., e per essa quale SPECIAL GARDANT S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. ***** , ha depositato certificazione notarile integrata.

Non vi è tuttavia menzione dell'atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Francesca Giusto del 09/07/2009 rep. n.11380/6517 formalità 48045 del 13/07/2009 (Cfr. atto d'obbligo e planimetrie in allegato n. 8), col quale la società *****

si obbligava 1. A costituire, per sé e per i suoi aventi causa, vincolo pertinenziale tra parcheggi, individuati

nell'allegato "A" costituente parte integrante del presente atto, ed unità immobiliari, che potranno pertanto essere venduti esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area interessata dall'intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) con specifico successivo vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula. (Paragrafi successivi omissi cfr. atto d'obbligo in all. n. 8)

Planimetria dei box auto allegata all'atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Francesca Giusto - ALLEGATO A -



TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

La Signora ***** è separata legalmente.

CONFINI

La porzione immobiliare interno 19 confina con box auto interno 20 subalterno 25, area di manovra, box auto interno 18 subalterno 23.

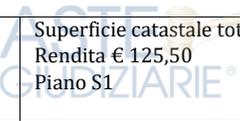
CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,80 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,40 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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2011 al 08/11/2011	*****SRL (CF *****) sede in Roma (RM) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 777, Part. 494, Sub. 24, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 Rendita € 125,50 Piano S1 COSTITUZIONE del 30/03/2011 Pratica n. RM0411730 in atti dal 30/03/2011
Dal 08/11/2022 al 20/06/2024	***** (CF *****) nata a ***** (**) il ***** Proprietaria per	Catasto Fabbricati Fg. 777, Part. 494, Sub. 24, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15

	1/1 in regime di separazione dei beni		Superficie catastale totale 18 mq Rendita € 125,50 Piano S1
--	---------------------------------------	--	---

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	777	494	24	5	C6	8	15	18 mq	125,5 €	S1	

Vedi in allegati n. 2 e 4 visure storiche e planimetria catastale della porzione immobiliare

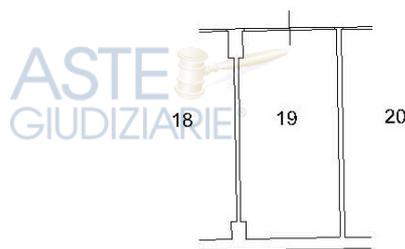
Corrispondenza catastale

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

Planimetria catastale del box interno 19

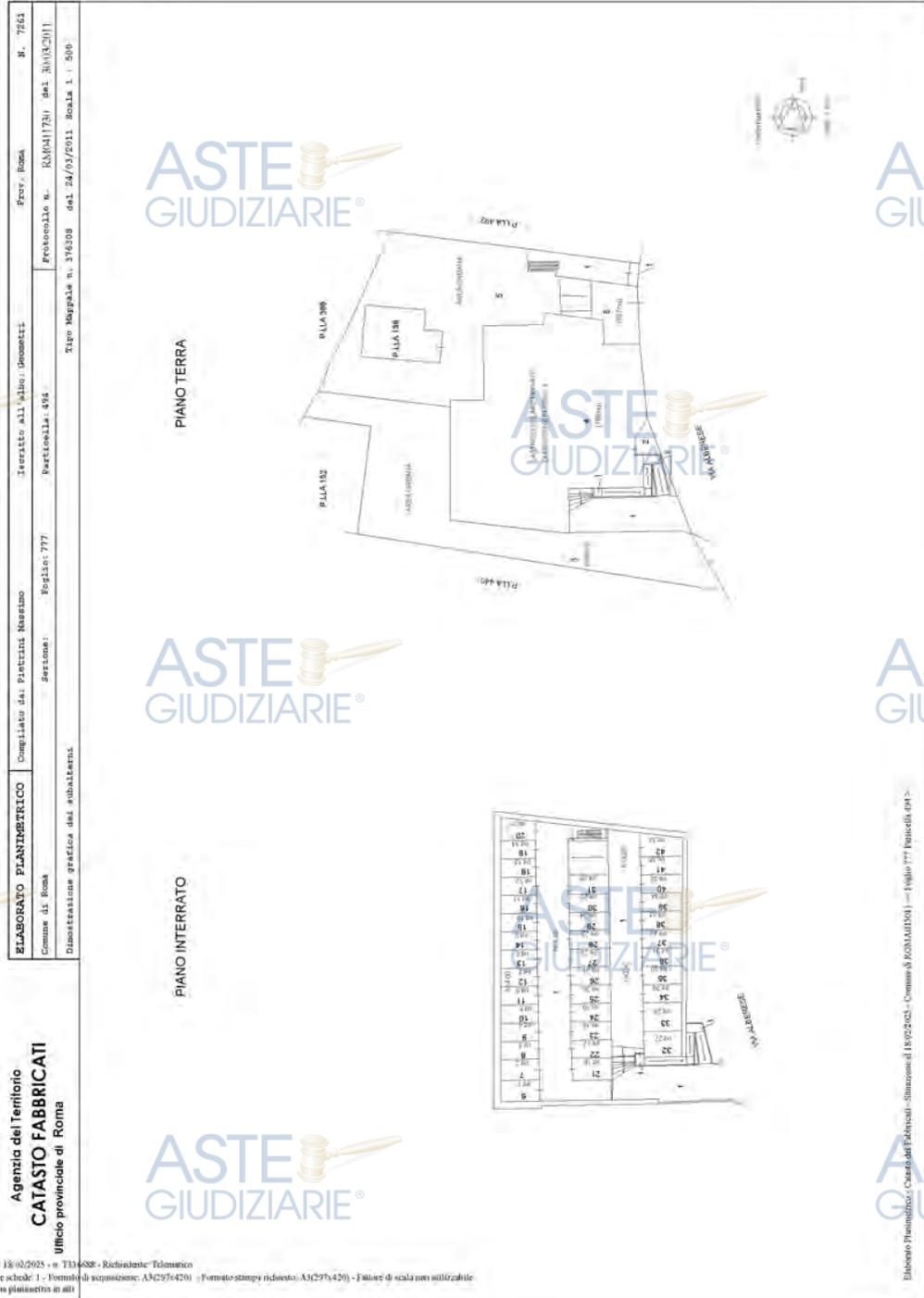
Box
 Int. 19
 Piano interrato
 H = 3,40 mt

Area di manovra



Area di manovra

Data: 18/02/2025 - n. T336488 - Richiedente: Telematica



PRECISAZIONI

Si precisa che, relativamente ai box facenti parte dell'autorimessa e segnatamente ai fini della vendita degli stessi, la ***** SRL ha trascritto, in favore del Comune di Roma, atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Francesca Giusto Rep. 11380 Racc. 6517 del 9 luglio 2009 formalità n. 48045 del 13 luglio 2009, nel quale si precisa quanto segue:

- I paragrafi precedenti sono omessi ...- che, pertanto, a seguito del rilascio dei predetti pareri favorevoli è stata

presentata al Comune di Roma Municipio XV in data 14 agosto 2008 protocollo n.39983 la relativa Denuncia di Inizio Attività e successiva variante del 23 aprile 2009 protocollo CP/20903;

- che i suddetti parcheggi, individuati nell'allegato "A" al presente atto, per quanto disposto dall'art.9 comma 5 L.122/89 e dall'art.17 comma 2 delle NTDA del vigente P.R.G., devono essere legati a vincolo pertinenziale alle unità immobiliari cui sono asserviti, mediante la sottoscrizione del presente atto;
- che a tal fine il richiedente si obbliga fin da ora, in sede di vendita, a predisporre apposito elaborato grafico con indicazione dei rapporti di pertinenza tra unità principale e relativi parcheggi;
- che l'intervento in oggetto è subordinato alla presentazione di un Atto Unilaterale d'Obbligo per la realizzazione e la costituzione di una servitù di fruizione ed uso pubblico delle aree identificate nell'elaborato grafico allegato al presente atto sotto la lettera "B";
- che le aree a verde rimangono di proprietà della società richiedente;
- che la _____ rimane unica responsabile della gestione e manutenzione delle aree stesse;
- che la fruizione pubblica dovrà essere garantita negli orari diurni.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, la società comparente, come sopra rappresentata,

SI OBBLIGA

1. A costituire, per sé e per i suoi aventi causa, vincolo pertinenziale tra parcheggi, individuati nell'allegato "A" costituente parte integrante del presente atto, ed unità immobiliari, che potranno pertanto essere venduti esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area interessata dall'intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) con specifico successivo vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula.
2. Di impegnarsi a non modificare la destinazione d'uso degli spazi a parcheggio elencati al precedente punto e a non eseguire negli stessi opere tali da comprometterne l'uso cui sono vincolati; la possibilità di eseguire le suddette modifiche è ammessa esclusivamente previa presentazione di pratica edilizia che individui altri spazi o locali di dimensioni, ubicazione e caratteristiche idonee all'uso di parcheggio e comunque da subordinare alla sottoscrizione del presente atto d'obbligo.
3. Di costituire altresì un vincolo di uso pubblico sulle aree identificate con apposito colore rosso nell'elaborato grafico di cui all'allegato "B", costituente parte integrante del presente atto.
4. Di assumersi fin da ora gli oneri e le responsabilità legate alla futura manutenzione e gestione delle aree di pubblica fruibilità.
5. Di essere a conoscenza che qualsiasi atto di cessione che comporti la separazione dei beni oggetto del presente vincolo pertinenziale è pertanto da considerarsi nullo.
6. Di non aver contratto precedentemente alla sottoscrizione del presente atto, obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni da assumere e sopra elencati.
7. Di consentire la trascrizione del presente atto sui pubblici registri immobiliari.

In riferimento a quanto disposto dall'articolo 9 comma 5 L.122/89 e dall'art.17 comma 2 delle NTDA del vigente P.R.G., come soprarichiamato ed evidenziato, si sottolinea che l'atto di provenienza a rogito notaio Giusto Francesca rep. 14606 dell'8/11/2011 non precisa né stabilisce alcun vincolo di pertinenzialità, che, secondo la norma e l'atto d'obbligo citato, doveva essere stabilito tra l'unità immobiliare acquistata -box- e l'abitazione dell'acquirente. La debitrice e proprietaria del bene staggito, risulta residente a ***** (**), e l'asservimento tra abitazione e box doveva essere riportato nell'atto di compravendita: **"vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula"**.

Diversamente il predetto atto di provenienza cita:... "precisa la parte venditrice che, in data 3 novembre 2011, è stata presentata presso il comune di Roma - Municipio XV- protocolli nn. 64585 e 64588 istanza per procedere alla vendita delle porzioni immobiliari in oggetto fuori dei vincoli pertinenziali di cui alla legge 122/1989, istanza per la quale, in data 4 novembre 2011, è stata pagata la reversale complessiva di euro 1693,84".

La scrivente ritiene che detta istanza, mai contestata, pur se risulta pagato un onere economico calcolato dal costruttore stesso, avrebbe dovuto ottenere un assenso da parte del Comune e del Municipio XV competente, in quanto i box auto costruiti ai sensi della Legge N. 122/1989, cosiddetta Legge Tognoli, sono soggetti a vincolo di "destinazione e inscindibilità", questo per evitare fenomeni speculativi nella realizzazione e vendita delle autorimesse che hanno avuto il beneficio economico di non pagare il contributo di costruzione. Si annota

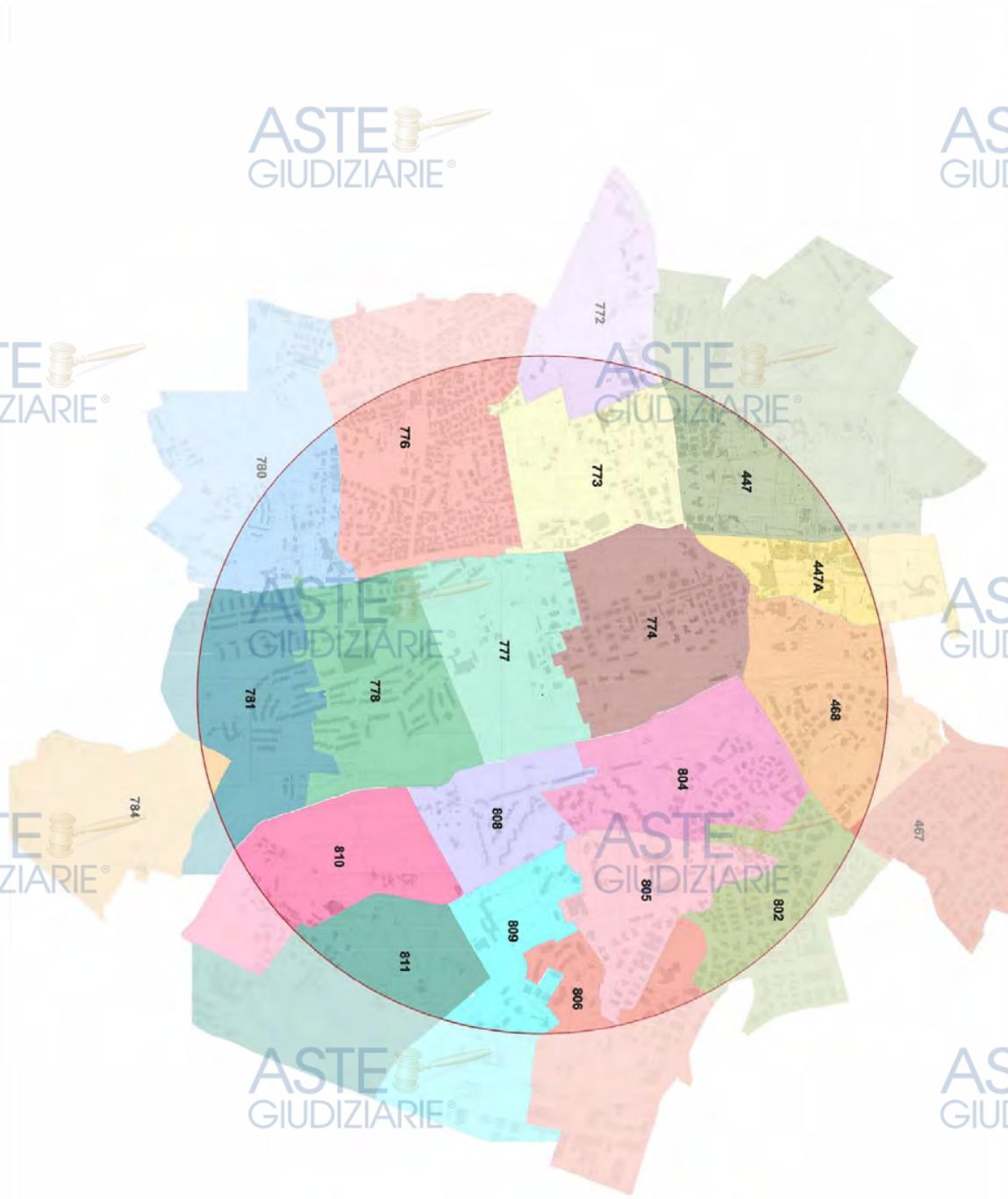
che nel fascicolo edilizio visionato preso al Municipio XI (ex Mun. XV) non si sono ritrovati atti di accettazione della predetta istanza.

La scrivente, al fine di fornire una mappa delle particelle catastali che sono comprese nel raggio di mille metri dall'autorimessa di Via Alberese inserisce, dopo la planimetria dei box auto, la planimetria indicante i fogli catastali e le particelle immobiliari che ricadono all'interno del perimetro individuato, segnalando che i fogli catastali, 773, 774, 777, 778, 804, 805 e 808 ricadono interamente all'interno di detto raggio, invece in allegato n. 14 si rimettono le mappe dei fogli 447, 447A, 468, 467, 802, 806, 809, 810, 811, 784, 781, 780, 776 e 772 parzialmente compresi in detto raggio.

La scrivente infine precisa per una completa informazione che le aree a verde soprastanti l'autorimessa, aree definite al punto 3 come "vincolate a uso pubblico", all'atto del sopralluogo sono risultate recintate e non fruibili pubblicamente.

Planimetria dei box auto come da progetto in Variante in corso d'opera, protocollo 66741 del 25/11/2010 e come da atto d'obbligo "Allegato A"





STATO CONSERVATIVO

Il box dotato di serranda elettrificata e semplici finiture, è in buone condizioni d'uso. L'amministrazione del condominio ha riferito della presenza d'infiltrazioni provenienti dal terreno soprastante -area a giardino- che interessano l'area di manovra condominiale di uscita dai box, non presenti all'atto del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Il regolamento di Condominio (cfr. allegato n. 13) indica nell'articolo 3) le PARTI COMUNI *"... costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:*

a) il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, il cortile, i cancelli d'ingresso, le rampe, i corridoi, nonché tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

b) le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come ad esempio l'impianto luce e le colonne della fognatura e delle acque piovane.

In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente la conservazione, l'uso e i servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita o al presente regolamento."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad eccezione dell'atto d'obbligo edilizio menzionato nel capitolo "PRECISAZIONI", non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto interno 19, è parte di un'autorimessa interrata, con struttura in cemento costituita da pali in cemento armato a sostegno della struttura orizzontale e delle murature perimetrali, la pavimentazione in cemento industriale poggia su un magrone e sottostante platea in cemento armato.

Il locale è servito da due rampe, in parte scoperte, una che consente l'entrata e la seconda per l'uscita; l'autorimessa ha aerazione naturale permanente ottenuta tramite aperture nel solaio, queste ultime, al sopralluogo, sono risultate in parte coperte superiormente ma con zone laterali aperte per il costante ricambio d'aria.

Soprastante il solaio della costruzione è realizzata un'area tenuta a verde.

L'autorimessa ha un unico senso di marcia, pertanto la serranda posta frontalmente rispetto a Via Alberese consente l'entrata, mentre la serranda laterale, con rampa più ripida, consente l'uscita, entrambe le serrande sono elettrificate, l'uscita di sicurezza consta di una scala in cemento al cui culmine si trova la porta di sicurezza che conduce all'esterno su via Alberese.

All'interno dell'autorimessa, munita d'impianto d'illuminazione temporizzato, sono realizzati 36 box auto con altezza di metri 3,33, dotati di serranda in alluminio elettrificata.

Le murature dei singoli box sono in blocchetti monolitici REI 120, mentre la pavimentazione è realizzata in cemento industriale.

Come visibile dalle fotografie di seguito inserite, il box, nella parte superiore della serranda, ha una struttura in rete metallica che permette l'aerazione interna del locale.

Ingresso all'autorimessa



Uscita di sicurezza



Corsia di manovra prossima al box sub24.



Box sub 24 - int. 19



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 29/06/1989 al 16/05/1997	***** nato a ***** il ***** deceduto il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Denuncia di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio del registro di Roma	16/05/1997			17106 n. 21		
Dal 29/06/1989 al 15/10/2008	***** nato a ***** (***) il ***** Proprietà per 1/3 ***** nato a **** (*) il ***** Proprietà per 1/3 ***** nato a ***** il ***** Proprietà per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Enzo Mario ROMANO Sede Roma	29/06/1989	633669	5682	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	19/07/1989	68592	38084	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 30/07/1990 al 15/10/2008	***** nato a ***** (***) il ***** proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni con ***** ***** nata a ***** (***) il ***** proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni con ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita di nuda proprietà				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Carlo CAVICCHIONI sede Roma	27/07/1990	21239	5511	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			30/07/1990		38959	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 21/11/1996 al 15/10/2008	***** , nata a ***** 1) ***** proprietaria per la quota di 2/18 ***** nato a ***** il ***** proprietario per la quota di	Accettazione tacita di eredità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Francesca	15/10/2008	10176		

2/18 ***** nata a ***** il ***** proprietaria per la quota di 2/18 Codice Fiscale/P.IVA: *****	GIUSTO Roma			
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	11/07/2017	81798	54995
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 12/12/2006 al 15/10/2008	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Antonio Manzi Notaio in Roma	12/12/2006	78718	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	03/01/2007	486	902
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2008 al 30/03/2011	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Giusto Francesca Notaio in Roma	15/10/2008	10176	5646
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	23/10/2008	136130	84199
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 15/10/2008 al 30/03/2011	Compravendita			
	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Giusto Francesca Notaio in Roma	15/10/2008	10177	5647
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Roma 1	23/10/2008	36131	84200
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 30/03/2011 al 08/11/2011	***** SRL sede in Roma (RM), proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Costituzione di fabbricato del 30/03/2011			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 08/11/2011 al 20/06/2024	***** , nata a ***** (**)*il ***** , proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giusto Francesca Notaio in Roma	08/11/2011	14606	8947
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/11/2011	128936	82006
Registrazione					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio Entrate Roma 4	09/07/2009	12839 serie 1T	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza a rogito Notaio Giusto Francesca Rep. 14606/8947 dell'8/11/2011 trascritto a Roma 1 formalità 82006 del 22/11/2011, con cui la Sig.ra ***** ha acquistato la proprietà della porzione immobiliare box auto interno 19, non depositato negli atti del fascicolo informatico, verrà inserito come allegato n. 7 della presente relazione di stima.

Per quanto attiene i passaggi al ventennio la scrivente rimette in allegato n. 12 le seguenti note di trascrizione: nota di trascrizione dell'atto Notaio Cavicchioni Carlo formalità n. 38959 del 30/07/1990 (illeggibile); nota di trascrizione dell'atto Notaio Mario Enzo Romano rep. n. 63669/5682 formalità n. 38084 del 19/07/1989; nota di trascrizione dell'atto a rogito notaio Giusto Francesca Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10177, formalità n. 84200 del 23/10/2008;

nota di trascrizione a rogito Notaio Manzi Antonio rep. 78718/32135 del 12/12/2006 formalità 486 del 03/01/2007;
accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Giusto Francesca rep. 10176 formalità n. 54995 del 11/07/2017.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Roma 1 il 02/07/2010
Reg. gen. 81595- Reg. part. 19278
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca Monte Paschi Siena S.p.A.
Contro *****
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Monica Polizzano Notaio in Roma
Data: 01/07/2010
N° repertorio: 1663
N° raccolta: 1206
Note: A margine di predetta ipoteca risulta annotazione di frazionamento del 13 ottobre 2011 al n. 115274 di Registro Generale e n. 19379 di Registro particolare, in forza di atto a rogito Notaio Francesca Giusto repertorio 14500/8871 del giorno 11/10/2011, per cui sull'unità negoziale n. 7, individuata al foglio 777 particella 404 subalterno 24, risulta gravare una quota con importo capitale di euro 40.500,00 e quota d'ipoteca di euro 81.000,00.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 23/02/2023
Reg. gen. 22457 - Reg. part. 15799
Quota: 1/1
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Pubblico ufficiale notaio Francesca Giusto Repertorio 11380/6517 del 09/07/2009
Trascritto a Roma 1 il 13/07/2009 Reg. gen. 90796 Reg. part. 48045
Contro ***** SRL

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 777, con il numero di particella 494, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del

Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Lat: 41,848 - Long: 12,441

COMPONENTE: Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano

Parco

DENOMINAZIONE: Valle dei Casali.

Area sottoposta al rispetto della Legge Regionale 29/1997, e DPR 16/12/1965 dove l'art. 5 comma 2 consente, per la zona B sottozona B2, la sistemazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e privati, del sistema di trasporto e realizzazione di verde e attrezzature.

MUNICIPIO: XI - XII



Rete Ecologica Poligono.363

RECORD

363

COMPONENTE

Componente primaria (A)

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel: PTPR Tavola A

Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio naturale

Sistema del paesaggio insediativo -Aree di visuale -Reti infrastrutturali e servizi



PTPR TAVOLA A

PTPR Tavola B

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico; lettera c) e b) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche



PTPR TAV. B

ASTE GIUDIZIARIE®
REGOLARITÀ EDILIZIA

ASTE GIUDIZIARIE®

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non ha il documento di agibilità.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
20 di 50



La costruzione dell'autorimessa interrata, di cui il bene pignorato è parte, è assentita dalle seguenti procedure amministrative:

Denuncia d'Inizio Attività protocollo 39983 del 14/08/2008, presentata presso il Comune di Roma -Municipio XV-,

Variante in corso d'opera, protocollo 20903 del 23/04/2009,

Variante in corso d'opera, protocollo 66741 del 25/11/2010,

Parere positivo rilasciato dalla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma protocollo 823 del 14/01/2009

Nulla Osta dell'Ente Regionale per la Gestione del Sistema delle Aree Naturali Protette nel Comune di Roma protocollo 4738 del 05/08/2008 e successivo parere positivo del medesimo Ente rilasciato con protocollo 4307 dell'8 luglio 2009,

Dichiarazioni di collaudo e fine lavori presentate presso il Municipio XV con protocollo 17068 del 31/03/2011 e protocollo 30978 dell'8/06/2011 (cfr. documenti in allegati n. 9 e 10).

Si annota infine che all'epoca della realizzazione dell'autorimessa fu acquisito il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma Polo Prevenzione Roma Eur e successivo rilascio del certificato di prevenzione incendi per l'utilizzo dell'autorimessa, protocollo N. 41065 del 20 giugno 2011, con validità di 6 anni fino al 24 maggio 2017, detto certificato ad oggi è scaduto e secondo quanto riferito dall'amministratore del condominio non è stato rinnovato, per cui sarà da presentare la SCIA di rinnovo periodico della conformità antincendio entro il più breve tempo possibile.

Si precisa che la scrivente ha inoltrato, al comando provinciale dei Vigili del Fuoco Polo prevenzione Roma Eur, richiesta di notizie per verificare se fosse presente agli atti domanda di rinnovo del certificato di prevenzione per l'autorimessa, ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

A seguito delle verifiche espletate non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Ai sensi del DPR 412/93 non è prevista per i box auto la redazione del certificato energetico/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi relativo all'autorimessa e il progetto assentito con protocollo 66741 del 25/11/2010, depositato presso il Municipio XV (oggi Municipio XI) Cfr. documenti in allegato n. 9.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il costo annuale condominiale è di circa 170,00 ripartito in due rate.

All'attualità risulta un debito verso il condominio di circa euro 300,00.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 20, piano S1

DESCRIZIONE

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio XI di Roma Capitale (ex Municipio XV) in Via Alberese n. 48, strada all'interno del quadrante della città compresa tra Via Portuense, Via Isacco Newton, Via del Trullo e Via della Magliana, sulla destra del Tevere e prossima alla viabilità principale di Roma sud, pertanto con facilità si possono raggiungere i quartieri Portuense, EUR, Magliana e Fiumicino.

Nella zona, in cui vi è difficoltà di reperimento di posti auto, non sono presenti altre autorimesse.

Nelle immediate vicinanze non troviamo servizi primari che tuttavia sono posizionati a pochi minuti di macchina e nell'ambito di 1 chilometro, in particolare vi sono un supermercato (0.58 km), un ufficio postale (0.35 km), scuole (0.32 km), banca e bancomat, bar, fermata di autobus urbano (0.04 km) e presidi sanitari, quali farmacie, che sono numerose su via Portuense, mentre l'ospedale pubblico più vicino è il San Camillo Forlanini, oppure il Policlinico privato Luigi di Liegro.

La porzione immobiliare staggita, come già detto è sita in Via Alberese 48, ed è all'interno di un'autorimessa edificata al di sotto del livello stradale con soprastante area verde che, secondo il progetto approvato, era destinata ad uso pubblico, l'immobile è composto da 36 garage. Il box oggetto della presente procedura è individuato dall'interno n. 20, distinto catastalmente al foglio 777 particella 494 subalterno 25, con una superficie utile di mq 15,80 e commerciale/catastale di mq 18.

L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada e per mezzo di una rampa carrabile e pedonale che conduce alla serranda motorizzata, entrati nell'autorimessa, con senso di marcia unico e dotata d'impianto d'illuminazione temporizzato, si percorre l'area di manovra e sulla destra come a sinistra, sono disposti regolarmente 26 box auto, il posto auto sub 25, interno 20, è sulla destra del percorso a senso unico che prosegue, scendendo con una breve rampa, per condurre alla via d'uscita e ai restanti dieci box, collocati sulla sinistra del percorso verso l'uscita.

Tutti i box sono provvisti di serranda elettrica con telecomando e consentono il parcheggio comodo di un'autovettura familiare; ogni locale è dotato di contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica, un punto luce.

L'autorimessa è in un contesto residenziale, con un'alta percentuale di densità abitativa e dunque con alcune difficoltà di parcheggio.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa infatti, a seguito del rilievo della scrivente riguardo l'incompletezza della relazione notarile, in data 08/01/2025, la AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A., e per essa quale SPECIAL GARDANT S.P.A. rappresentata e difesa dall'Avv. ***** , ha depositato certificazione notarile integrata.

Non vi è tuttavia menzione dell'atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Francesca Giusto del 09/07/2009 rep. n.11380/6517 formalità 48045 del 13/07/2009 (Cfr. atto d'obbligo e planimetrie in allegato n. 8), col quale la società ***** S.R.L. si obbligava

1. A costituire, per sè e per i suoi aventi causa, vincolo pertinenziale tra parcheggi, individuati nell'allegato "A" costituente parte integrante del presente atto, ed unità immobiliari, che potranno pertanto essere venduti esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area interessata dall'intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) con specifico successivo vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula. (Paragrafi successivi omissi cfr. atto d'obbligo in allegato n. 8) .

TITOLARITÀ

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

- ***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il *****

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

- ***** (Proprietà 1/1)

La Signora ***** è separata legalmente.

CONFINI

La porzione immobiliare interno 20 confina con box auto interno 19 subalterno 24, area di manovra, box auto interno 21subalterno 26.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Box	15,00 mq	18,00 mq	1	18,00 mq	3,40 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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/03/2011 al 08/11/2011	***** SRL (CF *****) sede in Roma (RM) Proprietà per 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 777, Part. 494, Sub. 25, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 Superficie catastale 18 totale mq Rendita € 125,50 Piano S1 COSTITUZIONE del 30/03/2011 Pratica n. RM0411730 in atti dal 30/03/2011
Dal 08/11/2022 al 20/06/2024	***** (CF *****) ***** nata a ***** (**) il ***** Proprietaria per 1/1 in regime di separazione dei beni	Catasto Fabbricati Fg. 777, Part. 494, Sub. 25, Zc. 5 Categoria C6 Cl.8, Cons. 15 Superficie catastale 18 totale mq Rendita € 125,50 Piano S1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	777	494	25	5	C6	8	15	18 mq	125,5 €	S1		

Vedi in allegati n. 3 e 5 visure storiche e planimetria catastale della porzione immobiliare

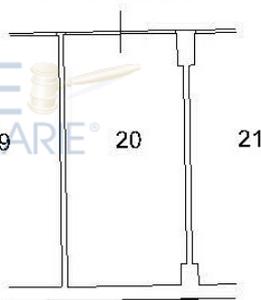
Corrispondenza catastale

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

Planimetria catastale del box interno 20

Box
Int. 20
Piano interrato
H = 3,40 mt

Area di manovra



Area di manovra

Data: 18/02/2025 - n. T336688 - Richiedente: Telematic



Prov. Roma R. 7961
 Iterato all'atto: Documenti
 Protocollo n. ROM41731 del 30/04/2011
 Figo Magiale n. 376388 del 24/03/2011 Scala 1:500

ELABORATO PLANIMETRICO
 Comune di Roma Foglio: 777
 Sezione: 496
 Completato da: Pietrini Massimo
 Disegnato da: Pietrini Massimo
 Dimostrazione grafica del subiterna

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di Roma

Data: 18/02/2025 - n. T336688 - Richiedente: Telematic
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
 Citata planimetria in atti

Dibattito Planimetrico - Cagato dei Pubblici - Situazione al 18/02/2025 - Comune di ROMA (RM) - Foglio 777 - Sezione 496

Si precisa che, relativamente ai box facenti parte dell'autorimessa e segnatamente ai fini della vendita degli stessi, la società ***** SRL ha trascritto, in favore del Comune di Roma, atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Francesca Giusto Rep. 11380 Racc. 6517 del 9 luglio 2009 formalità n. 48045 del 13 luglio 2009,



nel quale si precisa quanto segue:

- I paragrafi precedenti sono omessi ...- *che, pertanto, a seguito del rilascio dei predetti pareri favorevoli è stata presentata al Comune di Roma Municipio XV in data 14 agosto 2008 protocollo n.39983 la relativa Denuncia di Inizio Attività e successiva variante del 23 aprile 2009 protocollo CP/20903;*
- *che i suddetti parcheggi, individuati nell'allegato "A" al presente atto, per quanto disposto dall'art. 9 comma 5 L.122/89 e dall'art.17 comma 2 delle NTDA del vigente P.R.G., devono essere legati a vincolo pertinenziale alle unità immobiliari cui sono asserviti, mediante la sottoscrizione del presente atto;*
- *che a tal fine il richiedente si obbliga fin da ora, in sede di vendita, a predisporre apposito elaborato grafico con indicazione dei rapporti di pertinenza tra unità principale e relativi parcheggi;*
- *che l'intervento in oggetto è subordinato alla presentazione di un Atto Unilaterale d'Obbligo per la realizzazione e la costituzione di una servitù di fruizione ed uso pubblico delle aree identificate nell'elaborato grafico allegato al presente atto sotto la lettera "B";*
- *che le aree a verde rimangono di proprietà della società richiedente;*
- *che la S.R.L. rimane unica responsabile della gestione e manutenzione delle aree stesse;*
- *che la fruizione pubblica dovrà essere garantita negli orari diurni.*

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, la società comparente, come sopra rappresentata,
SI OBBLIGA

1. *A costituire, per sè e per i suoi aventi causa, vincolo pertinenziale tra parcheggi, individuati nell'allegato "A" costituente parte integrante del presente atto, ed unità immobiliari, che potranno pertanto essere venduti esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area interessata dall'intervento e ricompresi nel raggio di metri 1000 (mille) con specifico successivo vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula.*
2. *Di impegnarsi a non modificare la destinazione d'uso degli spazi a parcheggio elencati al precedente punto e a non eseguire negli stessi opere tali da comprometterne l'uso cui sono vincolati; la possibilità di eseguire le suddette modifiche è ammessa esclusivamente previa presentazione di pratica edilizia che individui altri spazi o locali di dimensioni, ubicazione e caratteristiche idonee all'uso di parcheggio e comunque da subordinare alla sottoscrizione del presente atto d'obbligo.*
3. *Di costituire altresì un vincolo di uso pubblico sulle aree identificate con apposito colore rosso nell'elaborato grafico di cui all'allegato "B", costituente parte integrante del presente atto.*
4. *Di assumersi fin da ora gli oneri e le responsabilità legate alla futura manutenzione e gestione delle aree di pubblica fruibilità.*
5. *Di essere a conoscenza che qualsiasi atto di cessione che comporti la separazione dei beni oggetto del presente vincolo pertinenziale è pertanto da considerarsi nullo.*
6. *Di non aver contratto precedentemente alla sottoscrizione del presente atto, obbligazioni ed oneri incompatibili con gli impegni da assumere e sopra elencati.*
7. *Di consentire la trascrizione del presente atto sui pubblici registri immobiliari.*

In riferimento a quanto disposto dall'articolo 9 comma 5 L.122/89 e dall'art.17 comma 2 delle NTDA del vigente P.R.G., come soprarichiamato ed evidenziato, si sottolinea che l'atto di provenienza a rogito notaio Giusto Francesca rep. 14606 dell'8/11/2011 non precisa né stabilisce alcun vincolo di pertinenzialità, che, secondo la norma e l'atto d'obbligo citato, doveva essere stabilito tra l'unità immobiliare acquistata -box- e l'abitazione dell'acquirente. La debitrice e proprietaria del bene staggito, risulta residente a ***** (**), in ***** e l'asservimento tra abitazione e box doveva essere riportato nell'atto di compravendita: **"vincolo di pertinenzialità da sottoscrivere in sede di stipula"**.

Diversamente il predetto atto di provenienza cita:... *"precisa la parte venditrice che, in data 3 novembre 2011, è stata presentata presso il comune di Roma - Municipio XV- protocolli nn. 64585 e 64588 istanza per procedere alla vendita delle porzioni immobiliari in oggetto fuori dei vincoli pertinenziali di cui alla legge 122/1989, istanza per la quale, in data 4 novembre 2011, è stata pagata la reversale complessiva di euro 1693,84"*.

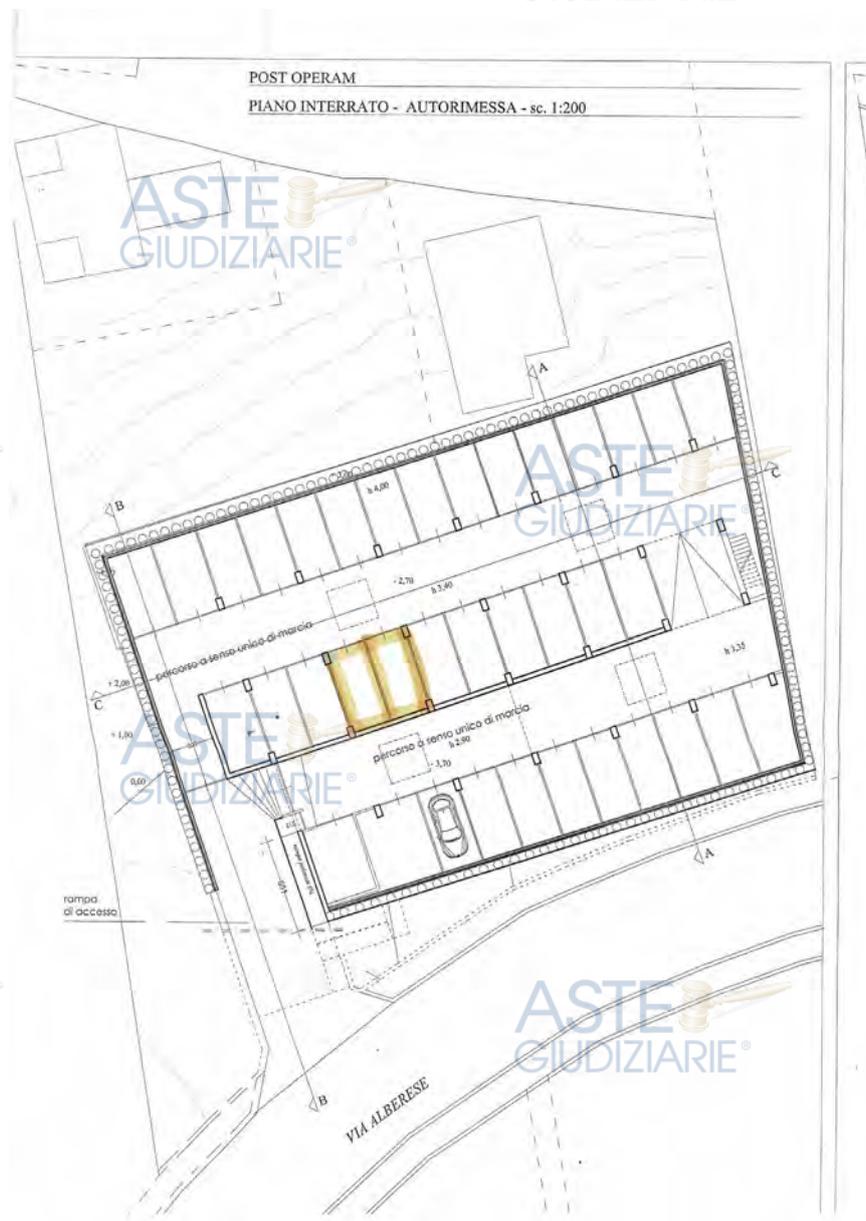
La scrivente ritiene che detta istanza, mai contestata, pur se risulta pagato un onere economico calcolato dal costruttore stesso, avrebbe dovuto ottenere un assenso da parte del Comune o del Municipio XV competente, in quanto i box auto costruiti ai sensi della Legge N. 122/1989, cosiddetta Legge Tognoli, sono soggetti a vincolo

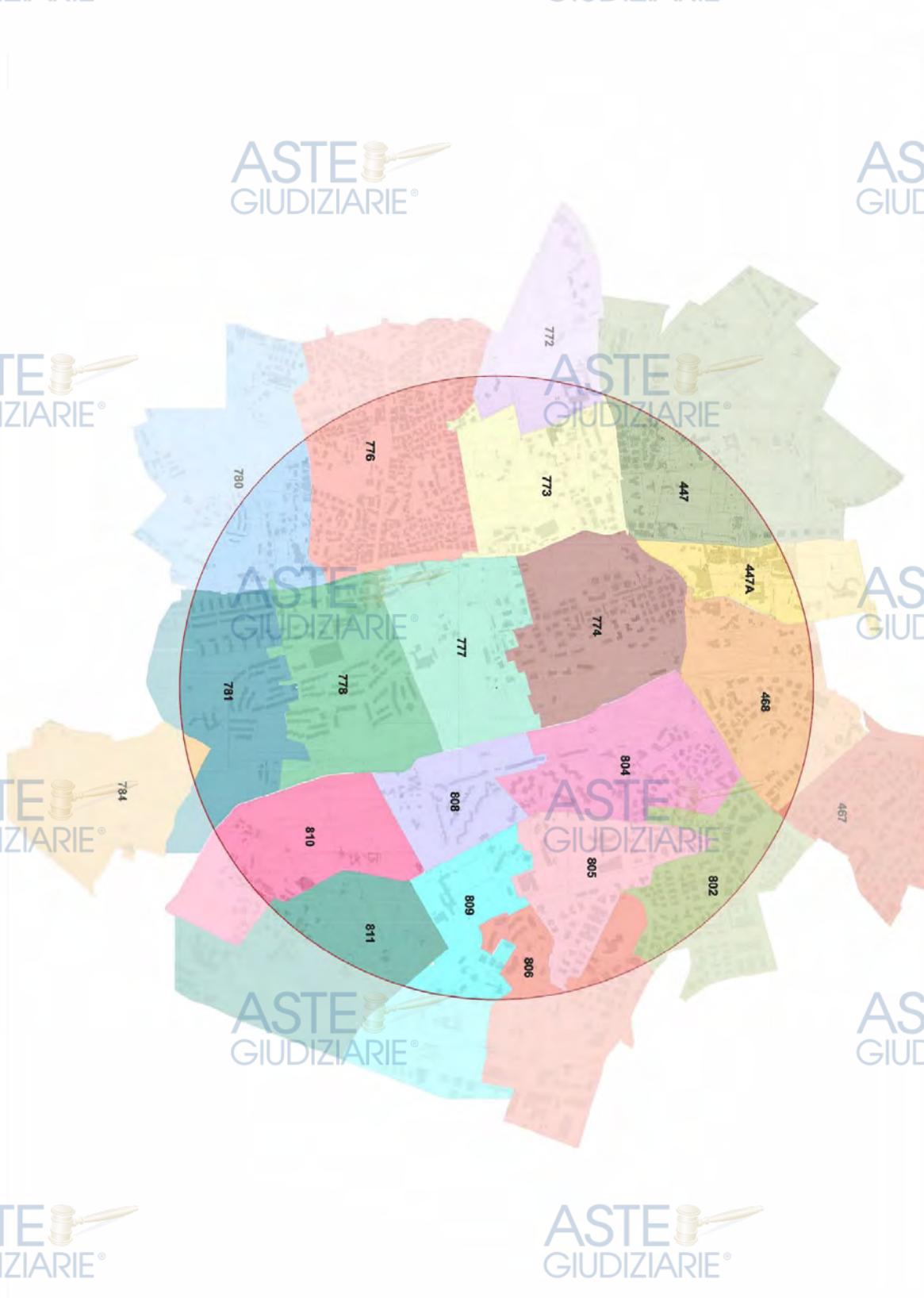
di "destinazione e inscindibilità", questo per evitare fenomeni speculativi nella realizzazione e vendita delle autorimesse che hanno avuto il beneficio economico di non pagare il contributo di costruzione. Si annota che nel fascicolo edilizio visionato preso il Municipio XI (ex Mun. XV) non si sono ritrovati atti di accettazione della predetta istanza.

La scrivente, al fine di fornire una mappa delle particelle catastali che sono comprese nel raggio di mille metri dall'autorimessa di Via Alberese inserisce, dopo la planimetria dei box auto, la planimetria indicante i fogli catastali e le particelle immobiliari che ricadono all'interno del perimetro individuato, segnalando che i fogli catastali, 773, 774, 777, 778, 804, 805 e 808 ricadono interamente all'interno di detto raggio, invece in allegato n. 14 si rimettono le mappe dei fogli 447, 447A, 468, 467, 802, 806, 809, 810, 811, 784, 781, 780, 776 e 772 parzialmente compresi in detto raggio.

La scrivente infine precisa, per una completa informazione, che le aree a verde soprastanti l'autorimessa, aree definite al punto 3 come "vincolate a uso pubblico", all'atto del sopralluogo sono risultate recintate e non fruibili pubblicamente.

Planimetria dei box auto come da progetto in Variante in corso d'opera, protocollo 66741 del 25/11/2010 e come da atto d'obbligo "Allegato A"





STATO CONSERVATIVO

Il box dotato di serranda elettrificata e semplici finiture, è in buone condizioni d'uso.

L'amministrazione del condominio ha riferito della presenza d'infiltrazioni provenienti dal terreno soprastante -area a giardino- che interessano l'area di manovra condominiale di uscita dai box, non presenti all'atto del sopralluogo.

PARTI COMUNI

Il regolamento di Condominio (cfr. allegato n. 13) menziona all'articolo 3) le PARTI COMUNI *".... costituiscono proprietà comune inalienabile ed indivisibile di tutti i condomini e devono essere mantenuti efficienti a spese comuni:*

a) il terreno sul quale sorge l'edificio, le fondazioni e le strutture portanti, il cortile, i cancelli d'ingresso, le rampe, i corridoi, nonché tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;

b) le opere, installazioni, manufatti di qualsiasi genere destinati all'uso o al godimento comune, come ad esempio l'impianto luce e le colonne della fognatura e delle acque piovane.

In genere sono comuni ed indivisibili le parti dell'edificio, le opere di installazione, i manufatti e tutto quanto destinato ed inerente la conservazione, l'uso e i servizi dell'edificio condominiale, nonché quant'altro non risulti di proprietà particolare in base ai singoli atti di compravendita o al presente regolamento."

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Ad eccezione dell'atto d'obbligo edilizio menzionato nel capitolo "PRECISAZIONI", non si è a conoscenza dell'esistenza di servitù, censo, livelli o usi civici gravanti l'immobile.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il box auto interno 20, è parte di un'autorimessa interrata, con struttura in cemento costituita da pali in cemento armato a sostegno della struttura orizzontale e delle murature perimetrali, la pavimentazione in cemento industriale poggia su un magrone e sottostante platea in cemento armato.

Il locale è servito da due rampe, in parte scoperte, una che consente l'entrata e la seconda per l'uscita; l'autorimessa ha aerazione naturale permanente ottenuta tramite aperture nel solaio, queste ultime, al sopralluogo, sono risultate in parte coperte superiormente ma con zone laterali aperte, per il costante ricambio d'aria.

Soprastante il solaio della costruzione è realizzata un'area tenuta a verde.

L'autorimessa ha un unico senso di marcia, pertanto la serranda posta frontalmente rispetto a Via Alberese consente l'entrata, mentre la serranda laterale, con rampa più ripida, consente l'uscita, entrambe le serrande sono elettrificate, l'uscita di sicurezza consta di una scala in cemento al cui culmine si trova la porta di sicurezza che conduce all'esterno su via Alberese.

All'interno dell'autorimessa, munita d'impianto d'illuminazione temporizzato, sono realizzati 36 box auto con altezza di metri 3,33, dotati di serranda in alluminio elettrificata.

Le murature dei singoli box sono in blocchetti monolitici REI 120, mentre la pavimentazione è realizzata in cemento industriale.

Come visibile dalle fotografie di seguito inserite, il box, nella parte superiore della serranda, ha una struttura in rete metallica che permette l'aerazione interna del locale.



Box sub 25 Int. 20



Area di manovra

Vista interna dell'entrata ai box



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.



Periodo	Proprietà	Atti				
Dal 29/06/1989 al 16/05/1997	***** nato a ***** il ***** deceduto il ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Denuncia di successione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Ufficio del registro di Roma	16/05/1997			17106 n. 21		
Dal 29/06/1989 al 15/10/2008	***** nato a ***** (***) il ***** Prprietà per 1/3 ***** nato a ***** (***) il ***** Proprietà per 1/3 ***** nato a ***** il ***** Proprietà per 1/3 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Donazione				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Enzo Mario ROMANO Sede Roma	29/06/1989	633669	5682	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma	19/07/1989	68592	38084	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 30/07/1990 al 15/10/2008	***** nato a ***** (***) il ***** proprietario per 1/1 in regime di comunione dei beni con ***** ***** nata a ***** (***) il ***** proprietaria per 1/1 in regime di comunione dei beni con ***** Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita di nuda proprietà				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Carlo CAVICCHIONI sede Roma	27/07/1990	21239	5511	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
			30/07/1990		38959	
		Registrazione				
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°			
Dal 21/11/1996 al 15/10/2008	***** , nata a ***** 1) ***** proprietaria per la quota di 2/18 ***** nato a ***** il ***** proprietario per la quota di	Accettazione tacita di eredità				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Notaio Francesca	15/10/2008	10176		

	2/18 ***** nata a ***** il ***** proprietaria per la quota di 2/18 Codice Fiscale/P.IVA: *****	GIUSTO Roma				
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	11/07/2017	81798	54995	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 12/12/2006 al 15/10/2008	***** S.R.L. con sede in ***** Proprietà per 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Antonio Manzi Notaio in Roma	12/12/2006	78718		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	03/01/2007	486	902	
Dal 15/10/2008 al 30/03/2011	***** S.R.L. con sede in *****, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: P. IVA *****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Giusto Francesca Notaio in Roma	15/10/2008	10176	5646	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	23/10/2008	136130	84199	
Dal 15/10/2008 al 30/03/2011	***** S.R.L. con sede in *****, proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Giusto Francesca Notaio in Roma	15/10/2008	10177	5647	
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	23/10/2008	36131	84200	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio delle Entrate Roma 4	16/10/2008	20186 serie 1T		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	23/10/2008	36131	84200	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Ufficio delle Entrate Roma 4	16/10/2008	20186 serie 1T		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Roma 1	23/10/2008	36131	84200	

Dal 30/03/2011 al 08/11/2011	***** SRL sede in ***** (**), proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Costituzione di fabbricato del 30/03/2011			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 08/11/2011 al 20/06/2024	*****, nata a ***** (**), proprietà per la quota di 1/1 Codice Fiscale/P.IVA: *****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giusto Francesca Notaio in Roma	08/11/2011	14606	8947
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Roma 1	22/11/2011	128936	82006
		Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
	Ufficio Entrate Roma 4	09/07/2009	12839 serie 1T		

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'atto di provenienza a rogito Notaio Giusto Francesca Rep. 14606/8947 dell'8/11/2011 trascritto a Roma 1 formalità 820006 del 22/11/2011, con cui la Sig.ra ***** ha acquistato la proprietà della porzione immobiliare box auto interno 19, non agli atti del fascicolo informatico, verrà inserito come allegato della presente relazione di stima.

Per quanto attiene i passaggi al ventennio la scrivente rimette in allegato n. 12 le seguenti note di trascrizione:
 nota di trascrizione dell'atto Notaio Cavicchioni Carlo formalità n. 38959 del 30/07/1990 (illeggibile);
 nota di trascrizione dell'atto Notaio Mario Enzo Romano rep. n. 63669/5682 formalità n. 38084 del 19/07/1989;
 nota di trascrizione dell'atto a rogito notaio Giusto Francesca Sede ROMA (RM) Repertorio n. 10177, formalità n. 84200 del 23/10/2008;

nota di trascrizione a rogito Notaio Manzi Antonio rep. 78718/32135 del 12/12/2006 formalità 486 del 03/01/2007;
accettazione tacita di eredità a rogito Notaio Giusto Francesca rep. 10176 formalità n. 54995 del 11/07/2017.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Roma 1 aggiornate al 25/06/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio
Iscritto a Roma 1 il 02/07/2010
Reg. gen. 81595 - Reg. part. 19278
Importo: € 700.000,00
A favore di Banca Monte Paschi Siena S.p.A.
Contro ***** S.r.l.
Capitale: € 1.400.000,00
Rogante: Monica Polizzano Notaio in Roma
Data: 01/07/2010
N° repertorio: 1663
N° raccolta: 1206
Note: A margine di predetta ipoteca risulta annotazione di frazionamento del 13 ottobre 2011 al n. 115274 di Registro Generale e n. 19379 di Registro particolare, in forza di atto a rogito Notaio Francesca Giusto repertorio 14500/8871 del giorno 11/10/2011, per cui sull'unità negoziale n. 8, individuata al foglio 777 particella 404 subalterno 25, risulta gravare una quota con importo capitale di euro 40.500,00 e quota d'ipoteca di euro 81.000,00.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Roma 1 il 23/02/2023
Reg. gen. 22457 - Reg. part. 15799
Quota: 1/1
A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.
Contro *****
Formalità a carico della procedura
- **Trascrizione di atto unilaterale d'obbligo edilizio**
Pubblico ufficiale notaio Francesca Giusto Repertorio 11380/6517 del 09/07/2009
Trascritto a Roma 1 il 13/07/2009 Reg. gen. 90796 Reg. part. 48045
Contro ***** SRL

NORMATIVA URBANISTICA

Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 777, con il numero di particella 494, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del

Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in:

Lat: 41,848 - Long: 12,441

COMPONENTE: Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano Parco

DENOMINAZIONE: Valle dei Casali.

Area sottoposta al rispetto della Legge Regionale 29/1997, e DPR 16/12/1965 dove l'art. 5 comma 2 consente, per la zona B sottozona B2, la sistemazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e privati, del sistema di trasporto e realizzazione di verde e attrezzature.

MUNICIPIO: XI - XII



Rete Ecologica Poligono.363

RECORD

363

COMPONENTE

Componente primaria (A)

Secondo il Piano Territoriale Paesaggistico Regionale, come approvato con deliberazione di Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021 e pubblicato sul B.U.R.L. n 56 del 10 giugno 2021 la particella immobiliare è individuata nel: PTPR Tavola A

Sistema del Paesaggio Naturale - Paesaggio naturale

Sistema del paesaggio insediativo -Aree di visuale -Reti infrastrutturali e servizi



PTPR TAVOLA A

PTPR Tavola B

Individuazione degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico; lettera c) e b) beni d'insieme: vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche



PTPR TAV. B



REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione dell'autorimessa interrata, di cui il bene pignorato è parte, è assentita dalle seguenti procedure amministrative:

Denuncia d'Inizio Attività protocollo 39983 del 14/08/2008, presentata presso il Comune di Roma -Municipio XV-,

Variante in corso d'opera, protocollo 20903 del 23/04/2009,

Variante in corso d'opera, protocollo 66741 del 25/11/2010,

Parere positivo rilasciato dalla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma protocollo 823 del 14/01/2009

Nulla Osta dell'Ente Regionale per la Gestione del Sistema delle Aree Naturali Protette nel Comune di Roma protocollo 4738 del 05/08/2008 e successivo parere positivo del medesimo Ente rilasciato con protocollo 4307 dell'8 luglio 2009.

Dichiarazioni di collaudo e fine lavori presentate presso il Municipio XV con protocollo 17068 del 31/03/2011 e protocollo 30978 dell'8/06/2011 (cfr documenti in allegato n. 9 e 10).

Si annota infine che all'epoca della realizzazione dell'autorimessa fu acquisito il parere favorevole del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Roma Polo Prevenzione Roma Eur e successivo rilascio del certificato di prevenzione incendi per l'utilizzo dell'autorimessa, protocollo N. 41065 del 20 giugno 2011, con validità di 6 anni fino al 24 maggio 2017, detto certificato ad oggi è scaduto e secondo quanto riferito dall'amministratore del condominio non è stato rinnovato, per cui sarà da presentare SCIA di rinnovo periodico della conformità antincendio entro il più breve tempo possibile.

Si precisa che la scrivente ha inoltrato, al comando provinciale dei Vigili del Fuoco Polo prevenzione Roma Eur, richiesta di notizie per verificare se fosse presente agli atti istanza di rinnovo del certificato di prevenzione per l'autorimessa, ad oggi non è pervenuta alcuna risposta.

A seguito delle verifiche espletate non risulta rilasciato il certificato di agibilità.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Ai sensi del DPR 412/93 non è prevista per i box auto la redazione del certificato energetico/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi relativo all'autorimessa e il progetto assentito con protocollo 66741 del 25/11/2010, depositato presso il Municipio XV (oggi Municipio XI) Cfr. documenti in allegato n. 9.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il costo annuale condominiale è di circa 170,00 ripartito in due rate.

All'attualità risulta un debito verso il condominio di euro 300,00.

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

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 19, piano S1
La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio XI di Roma Capitale (ex Municipio XV) in Via Alberese n. 48, strada all'interno del quadrante della città compresa tra Via Portuense, Via Isacco Newton, Via del Trullo e Via della Magliana, sulla destra del Tevere e prossima alla viabilità principale di Roma sud, pertanto con facilità si possono raggiungere i quartieri Portuense, EUR, Magliana e Fiumicino. Nella zona, in cui vi è difficoltà di reperimento di posti auto, non sono presenti altre autorimesse. Nelle immediate vicinanze non troviamo servizi primari che tuttavia sono posizionati a pochi minuti di macchina e nell'ambito di 1 chilometro, in particolare vi sono un supermercato (0.58 km), un ufficio postale (0.35 km), scuole (0.32 km), banca e bancomat, bar, fermata di autobus urbano (0.04 km) e presidi sanitari, quali farmacie, che sono numerose su via Portuense, mentre l'ospedale pubblico più vicino è il San Camillo Forlanini, oppure il Policlinico privato Luigi di Liegro. La porzione immobiliare staggita, come già detto, è sita in Via Alberese 48, ed è all'interno di un'autorimessa composta da 36 garage, edificata al di sotto del livello stradale con soprastante area verde che, secondo il progetto approvato, era destinata ad uso pubblico, inoltre, come da atto d'obbligo edilizio "i suddetti parcheggi/box auto, individuati nell'allegato "A" al presente atto (atto d'obbligo formalità 48045/2009), per quanto disposto dall'art. 9 comma 5 L.122/89 e dall'art.17 comma 2 delle NTDA del vigente P.R.G., devono essere legati a vincolo pertinenziale alle unità immobiliari cui sono asserviti, mediante la sottoscrizione del presente atto." Il box oggetto della presente procedura è individuato dall'interno n. 19, distinto catastalmente al foglio 777 particella 494 subalterno 24, con una superficie utile di mq 15,80 e commerciale/catastale di mq 18. L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada e per mezzo di una rampa carrabile e pedonale che conduce alla serranda motorizzata, entrati nell'autorimessa, con senso di marcia unico e dotata d'impianto d'illuminazione temporizzato, si percorre l'area di manovra e sulla destra come a sinistra, sono disposti regolarmente 26 box auto, il posto auto sub 24, interno 19, è sulla destra del percorso a senso unico che prosegue, scendendo con una breve rampa, per condurre alla via d'uscita e ai restanti dieci box, collocati sulla sinistra del percorso verso l'uscita. Tutti i box sono provvisti di serranda elettrica con telecomando e consentono il parcheggio comodo di un'autovettura familiare; ogni locale è dotato di un contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica ed un punto luce. L'autorimessa è in un contesto residenziale, con alta percentuale di densità abitativa e dunque con alcune difficoltà di parcheggio libero.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 777, Part. 494, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene senza applicazione delle decurtazioni: € 18.000,00
Valore di stima del bene con applicazioni delle decurtazioni di seguito indicate: € 15.000,00

La scrivente viste le quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal borsino Immobiliare Roma, per cui di seguito espone i valori reperiti, considerato che la zona ha alta densità abitativa, che non è semplice la ricerca di parcheggi liberi e il mercato sul posto non propone in vendita box singoli, valutate inoltre le caratteristiche intrinseche del bene, appurato che la vendita del box è soggetta a vincolo di pertinenzialità da stabilirsi con un'abitazione compresa nel raggio di un chilometro dall'autorimessa, ritiene di applicare la stima sintetica con riferimento ai valori di mercato indicati dalle quotazioni delle agenzie sopraddette, quotazioni che devono essere decurtate in base al sopraddetto vincolo:

- Le quotazioni delle banca dati dell'Agenzia delle Entrate sono:

Box In normali condizioni d'uso, Valore minimo euro/mq 1.000,00, Valore medio euro/mq 1.225,00
Valore massimo euro/mq 1.450

- Borsino Immobiliare Roma per la zona semiperiferica espone i seguenti valori:
Box in normali condizioni d'uso, Valore minimo euro/mq 956,00, Valore medio euro/mq 1.183,00,
Valore massimo euro/mq 1.409,00

Il valore medio ottenuto mediando i valori medi sopraesposti si valuta in euro/metroquadrato 1.200,00

Inoltre per ulteriore confronto si può affermare che il valore ragguagliato del box auto in autorimessa collettiva, secondo le tabelle di riferimento del Borsino Immobiliare, può calcolarsi nel 45% del valore abitativo di zona che, per Via Alberese, prendendo a base i valori massimi esposti nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare Roma, si individua in euro 2.930,00, quindi euro 2.930 x 45% = euro 1.300,00 (approssimato per difetto)

La scrivente ritiene pertanto di prendere a base della valutazione il valore medio unitario, quale media dei valori sopra esposti (euro/mq 1.200,00 + euro 1.300,00)/2 e di decurtarlo inoltre del 20%, in relazione al vincolo di pertinenzialità e della distanza stabilita dall'atto d'obbligo, 1000 metri, tra il box e l'abitazione cui legare la pertinenza. Detto vincolo è da rispettare, pena la nullità dell'atto, quindi si comprende come tale circostanza riduca di fatto il numero dei probabili acquirenti.

Pertanto (euro/mq 1.200,00 + euro 1.300,00)/2 x 0,80 = euro/mq 1.000,00.

Il valore di stima del bene staggito sarà: superficie commerciale mq 18,00 x euro/mq 1.000,00 = euro 18.000,00,

Dalla stima sopraesposta vanno ancora detratti gli oneri derivanti dalla presentazione della pratica di prevenzione incendi per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi, attualmente scaduto e da rinnovare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 19, 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 computato a cui apportare le detrazioni di seguito individuate: € 18.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione relativi alla presentazione della pratica di rinnovo del certificato di prevenzione incendi (calcolo presuntivo della quota spettante al singolo box)	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 15.000,00 approssimato per difetto

- Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 20, piano S1.

La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio XI di Roma Capitale(ex MUNICIPIO XV) in Via Alberese n. 48, strada all'interno del quadrante della città compresa tra Via Portuense, Via Isacco Newton, Via del Trullo e Via della Magliana, sulla destra del Tevere e prossima alla viabilità principale di Roma sud, pertanto con facilità si possono raggiungere i quartieri Portuense, EUR, Magliana e Fiumicino. Nella zona, in cui vi è difficoltà di reperimento di posti auto, non sono presenti altre autorimesse. Nelle immediate vicinanze non troviamo servizi primari che tuttavia sono posizionati a pochi minuti di macchina e nell'ambito di 1 chilometro, in particolare vi sono un supermercato (0.58 km), un ufficio postale (0.35 km), scuole (0.32 km), banca e bancomat, bar, fermata di autobus urbano (0.04 km) e presidi sanitari, quali farmacie, che sono numerose su via Portuense, mentre l'ospedale pubblico più vicino è il San Camillo Forlanini, oppure il Policlinico privato Luigi di Liegro. La porzione immobiliare staggita, come già detto, è sita in Via Alberese 48, ed è all'interno di un'autorimessa composta da 36 garage, edificata al di sotto del livello stradale con soprastante area verde che, secondo il progetto approvato, era destinata ad uso pubblico, inoltre, come da atto d'obbligo edilizio *"i suddetti parcheggi/box auto, individuati nell'allegato "A" al presente atto (atto d'obbligo formalità 48045/2009), per quanto disposto dall'art. 9 comma 5 L.122/89 e dall'art.17 comma 2 delle NTDA del vigente P.R.G., devono essere legati a vincolo pertinenziale alle unità immobiliari cui sono asserviti, mediante la sottoscrizione del presente atto."* Il box oggetto della presente procedura è individuato dall'interno n. 20, distinto catastalmente al foglio 777 particella 494 subalterno 25, con una superficie utile di mq 15,80 e commerciale/catastale di mq 18. L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada e per mezzo di una rampa carrabile e pedonale che conduce alla serranda motorizzata, entrati nell'autorimessa, con senso di marcia unico e dotata d'impianto d'illuminazione temporizzato, si percorre l'area di manovra e sulla destra come a sinistra, sono disposti regolarmente 26 box auto, il posto auto sub 25, interno 20, è sulla destra del percorso a senso unico che prosegue, scendendo con una breve rampa, per condurre alla via d'uscita e ai restanti dieci box, collocati sulla sinistra del percorso verso l'uscita. Tutti i box sono provvisti di serranda elettrica con telecomando e consentono il parcheggio comodo di un'autovettura familiare; ogni locale è dotato di contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica, un punto luce. L'autorimessa è in un contesto residenziale, con un'alta percentuale di densità abitativa e dunque con alcune difficoltà di parcheggio libero. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 777, Part. 494, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene senza applicazione delle decurtazioni: € 18.000,00
Valore di stima del bene con applicazioni delle decurtazioni di seguito indicate: € 15.000,00

La scrivente viste le quotazioni pubblicate dall'Agenzia delle Entrate e dal borsino Immobiliare Roma, per cui di seguito espone i valori reperiti, considerato che la zona ha alta densità abitativa, che non è semplice la ricerca di parcheggi liberi e il mercato sul posto non propone in vendita box singoli, valutate inoltre le caratteristiche intrinseche del bene, appurato che la vendita del box è soggetta a vincolo di pertinenzialità da stabilirsi con un'abitazione compresa nel raggio di un chilometro dall'autorimessa, ritiene di applicare la stima sintetica con riferimento ai valori di mercato indicati dalle quotazioni delle agenzie sopraddette, quotazioni che devono essere decurtate in base al sopraddetto vincolo:

- Le quotazioni delle banca dati dell'Agenzia delle Entrate sono:

Box In normali condizioni d'uso, Valore minimo euro/mq 1.000,00, Valore medio euro/mq 1.225,00 Valore massimo euro/mq 1.450
- Borsino Immobiliare Roma per la zona semiperiferica espone i seguenti valori: Box in normali condizioni d'uso, Valore minimo euro/mq 956,00, Valore medio euro/mq 1.183,00, Valore massimo euro/mq 1.409,00

Il valore medio ottenuto mediando i valori medi sopraesposti si valuta in euro/metroquadrato 1.200,00. Inoltre per ulteriore confronto si può affermare che il valore ragguagliato del box auto in autorimessa collettiva, secondo le tabelle di riferimento del Borsino Immobiliare, può calcolarsi nel 45% del valore abitativo di zona che, per Via Alberese, prendendo a base i valori massimi esposti nelle quotazioni dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare Roma, si individua in euro 2.930,00, quindi euro 2.930 x 45% = euro 1.300,00 (approssimato per difetto).

La scrivente ritiene pertanto di prendere a base della valutazione il valore medio unitario, quale media dei valori sopra esposti (euro/mq 1.200,00 + euro 1.300,00)/2 e di decurtarlo inoltre del 20%, in relazione al vincolo di pertinenzialità e della distanza stabilita dall'atto d'obbligo, 1000 metri, tra il box e l'abitazione cui legare la pertinenza. Detto vincolo è da rispettare, pena la nullità dell'atto, quindi si comprende come tale circostanza riduca di fatto il numero dei probabili acquirenti.

Pertanto (euro/mq 1.200,00 + euro 1.300,00)/2 x 0,80 = euro/mq 1.000,00.

Il valore di stima del bene staggito sarà: superficie commerciale mq 18,00 x euro/mq 1.000,00 = euro 18.000,00.

Dalla stima sopraesposta vanno ancora detratti gli oneri derivanti dalla presentazione della pratica di prevenzione incendi per il rinnovo del certificato di prevenzione incendi, attualmente scaduto e da rinnovare.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 20, piano S1	18,00 mq	1.000,00 €/mq	€ 18000,00	100,00%	€ 18.000,00
				Valore di stima:	€ 18.000,00

Valore di stima computato a cui apportare le detrazioni di seguito individuate: € 18.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione relativi alla presentazione della pratica di rinnovo del certificato di prevenzione incendi (calcolo presuntivo della quota spettante)	1000,00	€
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 15.000,00 approssimato per difetto

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 23/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Uttaro Eliana

- 1) Fotografie dei box sub 24 interno 19 e sub 25 interno 20.
- 2) Visure Storiche dell'immobile distinto al foglio 777 particella 949 subalterno 24, visure catasto terreni.
- 3) Visure Storiche dell'immobile distinto al foglio 777 particella 949 subalterno 25, visure catasto terreni.
- 4) Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta dal subalterno 24 (interno 19).
- 5) Planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta dal subalterno 25 (interno 20).
- 6) Estratto di mappa foglio 777 part. 949, elaborato planimetrico della particella 949.
- 7) Atto di provenienza a rogito Notaio Francesca Giusto rep. 14606 rac. 8947 del giorno 8/11/2011.
- 8) Atto d'obbligo edilizio a rogito notaio Francesca Giusto Rep. 11380 Racc. 6517 del 9 luglio 2009 formalità n. 48045 del 13 luglio 2009.
- 9) Accesso agli atti protocollo CP/27064/2024 e documentazione pervenuta relativa alle D.I.A. depositate presso il Municipio XV oggi Municipio XI.
- 10) Stralcio del progetto in variante del 23/09/2009.
- 11) Certificato di prevenzione incendi prot 41065 del 20/06/2011 e scaduto il 24/05/2017, parere preventivo di conformità per il progetto di realizzazione di autorimessa sita in Via Alberese s.n.c. protocollo n. 083343 del 3 dicembre 2009.
- 12) Ispezioni ipotecarie per nominativo, per particella, note di trascrizione, atto di compravendita box interno 25 subalterno 30.
- 13) Regolamento di condominio.
- 14) Individuazione dei fogli catastali e delle particelle immobiliari ricadenti all'interno della superficie con raggio pari a 1000 metri come previsto dalla L. n. 122/89 - legge Tognoli-.
- 15) Valori immobiliari.



LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 19, piano S1
La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio XI di Roma Capitale (ex Municipio XV) in Via Alberese n. 48, strada all'interno del quadrante della città compresa tra Via Portuense, Via Isacco Newton, Via del Trullo e Via della Magliana, sulla destra del Tevere e prossima alla viabilità principale di Roma sud pertanto con facilità si può raggiungere il quartiere Portuense, l'EUR e Fiumicino. Nella zona, in cui vi è difficoltà di reperimento di posti auto, non sono presenti altre autorimesse. Nelle immediate vicinanze non troviamo servizi primari che tuttavia sono posizionati a pochi minuti di macchina e nell'ambito di 1 chilometro, in particolare vi sono un supermercato (0.58 km), un ufficio postale (0.35 km), scuole (0.32 km), banca e bancomat, bar, fermata di autobus urbano (0.04 km) e presidi sanitari, quali farmacie, che sono numerosi su via Portuense, mentre l'ospedale pubblico più vicino è il San Camillo Forlanini, oppure il Policlinico privato Luigi di Liegro. La porzione immobiliare staggita, come già detto è sita in Via Alberese 48, ed è all'interno di un'autorimessa edificata al di sotto del livello stradale con soprastante area verde che, secondo il progetto approvato, era destinata ad uso pubblico, l'immobile è composto da 36 garage. Il box oggetto della presente procedura è individuato dall'interno n. 19, distinto catastalmente al foglio 777 particella 494 subalterno 24, con una superficie utile di mq 15,80 e commerciale/catastale di mq 18. L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada e per mezzo di una rampa carrabile e pedonale che conduce alla serranda motorizzata, entrati nell'autorimessa, con senso di marcia unico e dotata d'impianto d'illuminazione temporizzato, si percorre l'area di manovra e sulla destra come a sinistra, sono disposti regolarmente 26 box auto, il posto auto sub 24, interno 19, è sulla destra del percorso a senso unico che prosegue, scendendo con una breve rampa, per condurre alla via d'uscita e ai restanti dieci box, collocati sulla sinistra del percorso verso l'uscita. Tutti i box sono provvisti di serranda elettrica con telecomando e consentono il parcheggio comodo di un'autovettura familiare; ogni locale è dotato di un contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica ed un punto luce. L'autorimessa è in un contesto residenziale, con un'alta percentuale di densità abitativa e dunque con alcune difficoltà di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 777, Part. 494, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 777, con il numero di particella 494, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: COMPONENTE: Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano Parco DENOMINAZIONE: Valle dei Casali. Area sottoposta al rispetto della Legge Regionale 29/1997, e DPR 16/12/1965 dove l'art. 5 comma 2 consente, per la zona B sottozona B2, la sistemazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e privati, del sistema di trasporto e realizzazione di verde e attrezzature.
La costruzione dell'autorimessa interrata è assentita dalle seguenti procedure amministrative: Denuncia d'Inizio Attività protocollo 39983 del 14/08/2008, presentata presso il Comune di Roma - Municipio XV-, Variante in corso d'opera, protocollo 20903 del 23/04/2009, Variante in corso d'opera, protocollo 66741 del 25/11/2010, Parere positivo rilasciato dalla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma protocollo 823 del 14/01/2009 Nulla Osta dell'Ente Regionale per la Gestione del Sistema delle Aree Naturali Protette nel Comune di Roma protocollo 4738 del 05/08/2008 e successivo parere positivo del medesimo Ente rilasciato con protocollo 4307 dell'8 luglio 2009, Dichiarazioni di collaudo e fine lavori presentate presso il Municipio XV con protocollo 17068 del 31/03/2011 e protocollo 30978 dell'8/06/2011. Il certificato di prevenzione incendi risulta scaduto. Il box,

individuato nell'allegato "A" dell'atto d'obbligo edilizio Formalità 48045/2009 a rogito notaio Francesca Giusto, che deve essere riportato nel decreto di trasferimento e nei successivi atti di compravendita, dovrà essere venduto esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area in cui sorge l'autorimessa interrata.

- **Prezzo base d'asta: € 15.000,00**

LOTTO 2

Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 20, piano S1
La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio XI di Roma Capitale (ex Municipio XV) in Via Alberese n. 48, strada all'interno del quadrante della città compresa tra Via Portuense, Via Isacco Newton, Via del Trullo e Via della Magliana, sulla destra del Tevere e prossima alla viabilità principale di Roma sud, pertanto con facilità si può raggiungere il quartiere Portuense, l'EUR e Fiumicino. Nella zona, in cui vi è difficoltà di reperimento di posti auto, non sono presenti altre autorimesse. Nelle immediate vicinanze non troviamo servizi primari che tuttavia sono posizionati a pochi minuti di macchina e nell'ambito di 1 chilometro, in particolare vi sono un supermercato (0.58 km), un ufficio postale (0.35 km), scuole (0.32 km), banca e bancomat, bar, fermata di autobus urbano (0.04 km) e presidi sanitari, quali farmacie, che sono numerosi su via Portuense, mentre l'ospedale pubblico più vicino è il San Camillo Forlanini, oppure il Policlinico privato Luigi di Liegro. La porzione immobiliare staggita, come già detto è sita in Via Alberese 48, ed è all'interno di un'autorimessa edificata al di sotto del livello stradale con soprastante area verde che, secondo il progetto approvato, era destinata ad uso pubblico, l'immobile è composto da 36 garage. Il box oggetto della presente procedura è individuato dall'interno n. 20, distinto catastalmente al foglio 777 particella 494 subalterno 25, con una superficie utile di mq 15,80 e commerciale/catastale di mq 18. L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada e per mezzo di una rampa carrabile e pedonale che conduce alla serranda motorizzata, entrati nell'autorimessa, con senso di marcia unico e dotata d'impianto d'illuminazione temporizzato, si percorre l'area di manovra e sulla destra come a sinistra, sono disposti regolarmente 26 box auto, il posto auto sub 25, interno 20, è sulla destra del percorso a senso unico che prosegue, scendendo con una breve rampa, per condurre alla via d'uscita e ai restanti dieci box, collocati sulla sinistra del percorso verso l'uscita Tutti i box sono provvisti di serranda elettrica con telecomando e consentono il parcheggio comodo di un'autovettura familiare; ogni locale è dotato di contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica, un punto luce. L'autorimessa è in un contesto residenziale, con un'alta percentuale di densità abitativa e dunque con alcune difficoltà di parcheggio. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 777, Part. 494, Sub. 25, Zc. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: Dagli accertamenti effettuati e con l'approssimazione dovuta alla lettura delle tavole di Piano Regolatore, l'immobile identificato presso l'Agenzia delle Entrate - Catasto dei Terreni di Roma Territorio, al foglio 777, con il numero di particella 494, secondo il Piano Regolatore Generale vigente (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008) e successiva Deliberazione del Commissario Straordinario adottata con i poteri dell'Assemblea Capitolina n. 48 del 07/06/2016, ricade in: COMPONENTE: Sistema ambientale - Aree naturali protette - Parchi istituiti e tenuta di Castel Porziano Parco DENOMINAZIONE: Valle dei Casali. Area sottoposta al rispetto della Legge Regionale 29/1997, e DPR 16/12/1965 dove l'art. 5 comma 2 consente, per la zona B sottozona B2, la sistemazione della rete viaria, dei parcheggi pubblici e privati, del sistema di trasporto e realizzazione di verde e attrezzature.

La costruzione dell'autorimessa interrata è assentita dalle seguenti procedure amministrative: Denuncia d'Inizio Attività protocollo 39983 del 14/08/2008, presentata presso il Comune di Roma - Municipio XV-, Variante in corso d'opera, protocollo 20903 del 23/04/2009, Variante in corso d'opera, protocollo 66741 del 25/11/2010, Parere positivo rilasciato dalla Soprintendenza Speciale per i Beni Archeologici di Roma protocollo 823 del 14/01/2009 Nulla Osta dell'Ente Regionale per la Gestione del Sistema delle Aree Naturali Protette nel Comune di Roma protocollo 4738 del 05/08/2008 e successivo

parere positivo del medesimo Ente rilasciato con protocollo 4307 dell'8 luglio 2009, Dichiarazioni di collaudo e fine lavori presentate presso il Municipio XV con protocollo 17068 del 31/03/2011 e protocollo 30978 dell'8/06/2011. Il certificato di prevenzione incendi risulta scaduto. Il box, individuato nell'allegato "A" dell'atto d'obbligo edilizio Formalità 48045/2009 a rogito notaio Francesca Giusto, che deve essere riportato nel decreto di trasferimento e nei successivi atti di compravendita, dovrà essere venduto esclusivamente a soggetti proprietari di abitazioni site in fabbricati circostanti l'area in cui sorge l'autorimessa interrata.

- **Prezzo base d'asta: € 15.000,00**

ASTE
GIUDIZIARIE®



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 109/2023 DEL R.G.E.

LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 19, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 777, Part. 494, Sub. 24, Zc. 5, Categoria C6	Superficie	18,00 mq
Stato conservativo:	Il box dotato di serranda elettrificata e semplici finiture, è in buone condizioni d'uso.		
Descrizione:	<p>La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio XI di Roma Capitale(ex MUNICIPIO XV) in Via Alberese n. 48, strada all'interno del quadrante della città compresa tra Via Portuense, Via Isacco Newton, Via del Trullo e Via della Magliana, sulla destra del Tevere e prossima alla viabilità principale di Roma sud pertanto con facilità si possono raggiungere I quartieri Portuense, EUR, Magliana e Fiumicino. Nella zona, in cui vi è difficoltà di reperimento di posti auto, non sono presenti altre autorimesse. Nelle immediate vicinanze non troviamo servizi primari che tuttavia sono posizionati a pochi minuti di macchina e nell'ambito di 1 chilometro, in particolare vi sono un supermercato (0.58 km), un ufficio postale (0.35 km), scuole (0.32 km), banca e bancomat, bar, fermata di autobus urbano (0.04 km) e presidi sanitari, quali farmacie, che sono numerose su via Portuense, mentre l'ospedale pubblico più vicino è il San Camillo Forlanini, oppure il Policlinico privato Luigi di Liegro. La porzione immobiliare staggita, come già detto è sita in Via Alberese 48, ed è all'interno di un'autorimessa edificata al di sotto del livello stradale con soprastante area verde che, secondo il progetto approvato, era destinata ad uso pubblico, l'immobile è composto da 36 garage. Il box oggetto della presente procedura è individuato dall'interno n. 19, distinto catastalmente al foglio 777 particella 494 subalterno 24, con una superficie utile di mq 15,80 e commerciale/catastale di mq 18. L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada e per mezzo di una rampa carrabile e pedonale che conduce alla serranda motorizzata, entrati nell'autorimessa, con senso di marcia unico e dotata d'impianto d'illuminazione temporizzato, si percorre l'area di manovra e sulla destra come a sinistra, sono disposti regolarmente 26 box auto, il posto auto sub 24, interno 19, è sulla destra del percorso a senso unico che prosegue, scendendo con una breve rampa, per condurre alla via d'uscita e ai restanti dieci box, collocati sulla sinistra del percorso verso l'uscita. Tutti i box sono provvisti di serranda elettrica con telecomando e consentono il parcheggio comodo di un'autovettura familiare; ogni locale è dotato di un contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica ed un punto luce. L'autorimessa è in un contesto residenziale, con un'alta percentuale di densità abitativa e dunque con alcune difficoltà di parcheggio.</p>		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

LOTTO 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 15.000,00

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Alberese n. 48, edificio U, interno 20, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 777, Part. 494,	Superficie	18,00 mq

	Sub. 25, Zc. 5, Categoria C6
Stato conservativo:	Il box dotato di serranda elettrificata e semplici finiture, è in buone condizioni d'uso.
Descrizione:	La porzione immobiliare oggetto di pignoramento è situata nel Municipio XI di Roma Capitale(ex MUNICIPIO XV) in Via Alberese n. 48, strada all'interno del quadrante della città compresa tra Via Portuense, Via Isacco Newton, Via del Trullo e Via della Magliana, sulla destra del Tevere e prossima alla viabilità principale di Roma sud, pertanto con facilità si possono raggiungere i quartieri Portuense, EUR, Magliana e Fiumicino. Nella zona, in cui vi è difficoltà di reperimento di posti auto, non sono presenti altre autorimesse. Nelle immediate vicinanze non troviamo servizi primari che tuttavia sono posizionati a pochi minuti di macchina e nell'ambito di 1 chilometro, in particolare vi sono un supermercato (0.58 km), un ufficio postale (0.35 km), scuole (0.32 km), banca e bancomat, bar, fermata di autobus urbano (0.04 km) e presidi sanitari, quali farmacie, che sono numerose su via Portuense, mentre l'ospedale pubblico più vicino è il San Camillo Forlanini, oppure il Policlinico privato Luigi di Liegro. La porzione immobiliare staggita, come già detto è sita in Via Alberese 48, ed è all'interno di un'autorimessa edificata al di sotto del livello stradale con soprastante area verde che, secondo il progetto approvato, era destinata ad uso pubblico, l'immobile è composto da 36 garage. Il box oggetto della presente procedura è individuato dall'interno n. 20, distinto catastalmente al foglio 777 particella 494 subalterno 25, con una superficie utile di mq 15,80 e commerciale/catastale di mq 18. L'accesso all'autorimessa avviene dalla strada e per mezzo di una rampa carrabile e pedonale che conduce alla serranda motorizzata, entrati nell'autorimessa, con senso di marcia unico e dotata d'impianto d'illuminazione temporizzato, si percorre l'area di manovra e sulla destra come a sinistra, sono disposti regolarmente 26 box auto, il posto auto sub 25, interno 20, è sulla destra del percorso a senso unico che prosegue, scendendo con una breve rampa, per condurre alla via d'uscita e ai restanti dieci box, collocati sulla sinistra del percorso verso l'uscita Tutti i box sono provvisti di serranda elettrica con telecomando e consentono il parcheggio comodo di un'autovettura familiare; ogni locale è dotato di contatore a defalco con contabilizzatore, una presa elettrica, un punto luce. L'autorimessa è in un contesto residenziale, con un'alta percentuale di densità abitativa e dunque con alcune difficoltà di parcheggio.
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERESE N. 48, EDIFICIO U, INTERNO 19, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Roma 1 il 02/07/2010

Reg. gen. 81595 - Reg. part. 19278

Importo: € 700.000,00

A favore di Banca Monte Paschi Siena S.p.A.

Contro *****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Monica Polizzano Notaio in Roma

Data: 01/07/2010

N° repertorio: 1663

N° raccolta: 1206

Note: A margine di predetta ipoteca risulta annotazione di frazionamento del 13 ottobre 2011 al n.

115274 di Registro Generale e n. 19379 di Registro particolare, in forza di atto a rogito Notaio

Francesca Giusto repertorio 45000/8871 del giorno 11/10/2011, per cui sull'unità negoziale n. 7,

individuata al foglio 777 particella 404 subalterno 24, risulta gravare una quota con importo capitale di

euro 40.500,00 e quota d'ipoteca di euro 81.000,00.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Roma 1 il 23/02/2023

Reg. gen. 22457- Reg. part. 15799

Quota: 1/1

A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - VIA ALBERESE N. 48, EDIFICIO U, INTERNO 20, PIANO S1

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo edilizio

Iscritto a Roma 1 il 02/07/2010

Reg. gen. 81595 - Reg. part. 19278

Importo: € 700.000,00

A favore di Banca Monte Paschi Siena S.p.A.

Contro *****

Capitale: € 1.400.000,00

Rogante: Monica Polizzano Notaio in Roma

ASTE GIUDIZIARIE
Data: 01/07/2010
N° repertorio: 1663
N° raccolta: 1206

ASTE GIUDIZIARIE®

Note: A margine di predetta ipoteca risulta annotazione di frazionamento del 13 ottobre 2011 al n. 115274 di Registro Generale e n. 19379 di Registro particolare, in forza di atto a rogito Notaio Francesca Giusto repertorio 45000/8871 del giorno 11/10/2011, per cui sull'unità negoziale n. 7, individuata al foglio 777 particella 404 subalterno 24, risulta gravare una quota con importo capitale di euro 40.500,00 e quota d'ipoteca di euro 81.000,00.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

ASTE GIUDIZIARIE
Trascritto a Roma 1 il 23/02/2023
Reg. gen. 22457- Reg. part. 15799
Quota: 1/1

ASTE GIUDIZIARIE®

A favore di AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A.

Contro *****

Formalità a carico della procedura

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
50 di 50

