

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Di Blasi Francesco, nell'Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.

promossa da

Codice fiscale:

contro

Codice fiscale:

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2	6
Bene N° 3 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 52, piano S2	7
Lotto 1	9
Completezza documentazione ex art. 567	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2 ..	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2 ..	9
Titolarità	9
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2 ..	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2 ..	9
Confini	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2	10
Consistenza	10
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2	11
Cronistoria Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2	11
Dati Catastali	12
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2	12
Patti	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2	13
Stato conservativo	13
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2	14
Servitù, censo, livello, usi civici	14

Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S214	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S214	
Stato di occupazione.....	14
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S214	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S215	
Provenienze Ventennali.....	15
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S215	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S216	
Formalità pregiudizievoli.....	17
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S217	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S218	
Normativa urbanistica.....	19
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S219	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S219	
Regolarità edilizia.....	20
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S220	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S221	
Vincoli od oneri condominiali	22
Bene N° 1 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S222	
Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S222	
Lotto 2	23
Completezza documentazione ex art. 567.....	23
Titolarità.....	23
Confini	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali	24
Dati Catastali.....	24
Patti	25
Stato conservativo	25
Servitù, censo, livello, usi civici.....	25
Stato di occupazione.....	25
Provenienze Ventennali.....	25
Formalità pregiudizievoli.....	26
Normativa urbanistica.....	27

Firmato Da: FRANCESCO DI BLASI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1457ba45c0762ad4e156de17031ac65



Regolarità edilizia.....	28
Vincoli od oneri condominiali	29
Stima / Formazione lotti.....	29
Lotto 1	30
Lotto 2	33
Riepilogo bando d'asta	36
Lotto 1	36
Lotto 2	39
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 29/2022 del R.G.E.....	41
Lotto 1	41
Lotto 2	43

All'udienza del 10/07/2025, il sottoscritto Arch. Di Blasi Francesco, con studio in Via Quinto Fabio Pittore, 13 - 00136 - Roma (RM), email f-dibiasi@libero.it, PEC fr.dibiasi@pec.archrm.it, Tel. 06 35404342, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 11/07/2025 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) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 52, piano S2

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Il bene 1 è parte dall'accorpamento strutturale e funzionale dei box auto int. 50 e int. 51. Il box auto generato dal citato accorpamento ha unica basculante metallica motorizzata è di forma regolare e dispone di un grande soppalco in ferro e legno di altezza utile inferiore a mt 1,50, della superficie di circa mq 23,34. La superficie commerciale generata dall'accorpamento dei due box auto è di circa mq 55,07.

I locali box auto sono collocati al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino.

L'autorimessa contenete i box staggiti accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale.

I box oggetto di pignoramento e fusi strutturalmente e funzionalmente risultano catastalmente così individuati:

- box int. 50 (BENE 1) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, piano S2;
- box int. 51 (BENE 2) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, piano S2;

Le superfici commerciali dei singoli beni risultano:

- box int. 50 (BENE 1) = circa mq 30,20;
- box int. 51 (BENE 2) = circa mq 24,87.

I confini dei singoli box risultano:

- box auto int. 50 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 51 al subalterno 201, corsia di manovra e intercapedine posta a distacco di via Flavio Domiziano, salvo altri e più esatti confini;
- box auto int. 51 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini.

Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729

(propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Il bene 2 è parte dall'accorpamento strutturale e funzionale dei box auto int. 50 e int. 51. Il box auto generato dal citato accorpamento ha unica basculante metallica motorizzata è di forma regolare e dispone di un grande soppalco in ferro e legno di altezza utile inferiore a mt 1,50, della superficie di circa mq 23,34. La superficie commerciale generata dall'accorpamento dei due box auto è di circa mq 55,07.

I locali box auto sono collocati al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino.

L'autorimessa contenete i box staggit accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale.

I box oggetto di pignoramento e fusi strutturalmente e funzionalmente risultano catastalmente così individuati:

- box int. 50 (BENE 1) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, piano S2;
- box int. 51 (BENE 2) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, piano S2;

Le superfici commerciali dei singoli beni risultano:

- box int. 50 (BENE 1) = circa mq 30,20;
- box int. 51 (BENE 2) = circa mq 24,87.

I confini dei singoli box risultano:

- box auto int. 50 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 51 al subalterno 201, corsia di manovra e intercapedine posta a distacco di via Flavio Domiziano, salvo altri e più esatti confini;
- box auto int. 51 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini.

Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

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

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 52, PIANO S2

Il locale box auto int. 52 è collocato al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino.

Il box oggetto di pignoramento di forma regolare risulta catastalmente così individuato: box interno 52 (BENE 3) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 202, piano S2. La superficie commerciale dell'interno 52 è di circa mq 23,08.

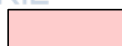
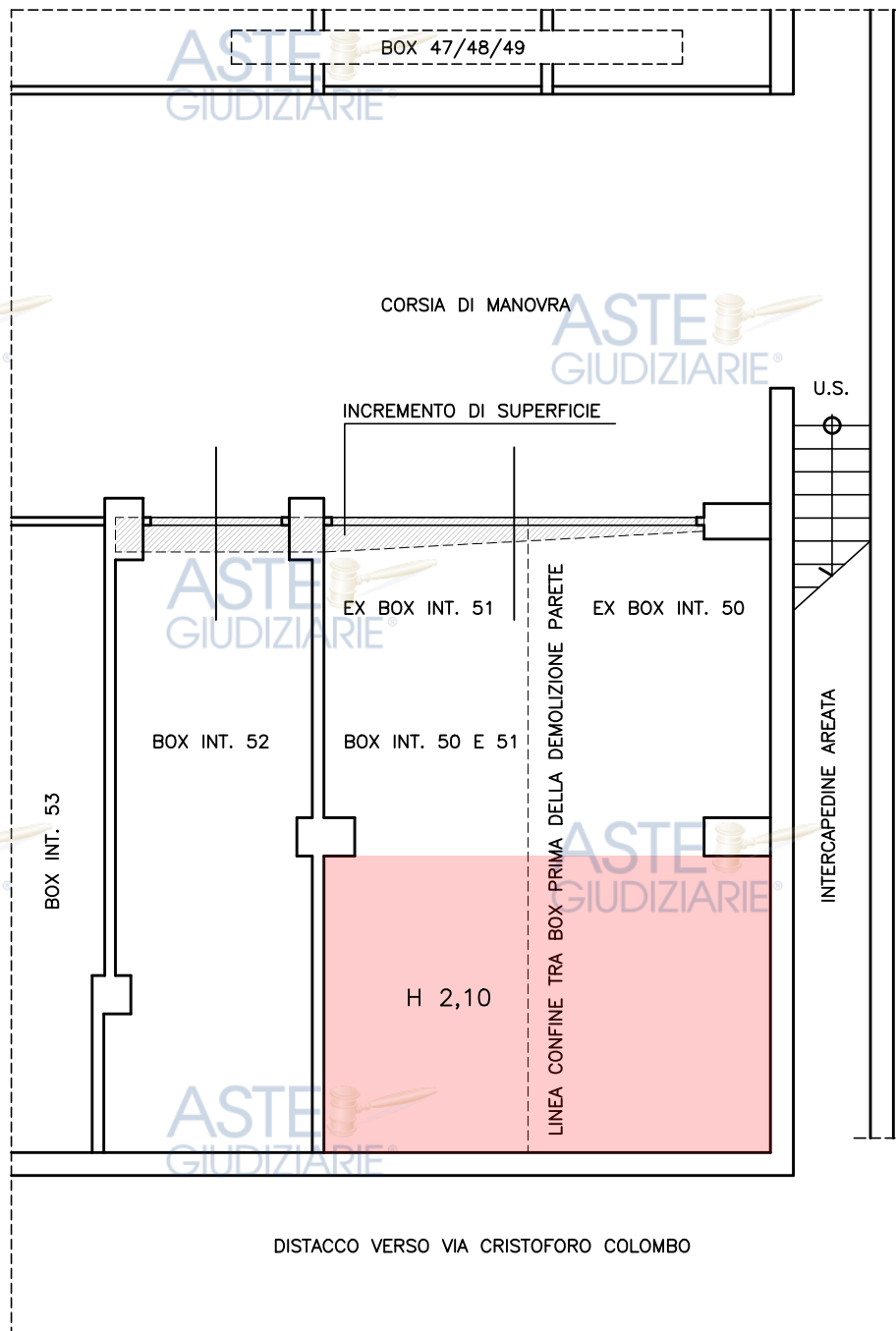
L'autorimessa contenete il box staggito accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale.

Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

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

COME MEGLIO EVIDENZIATO NEL RILIEVO IN ALLEGATO



ZONA SOPPALCO H NETTA SOPPALCO 1,30 CIRCA



INCREMENTO DI SUPERFICIE RISPETTO AL PROGETTO DI CONCESSIONE



LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

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

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

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

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

I beni 1/2/3 - box auto int. 50, 51, 52 – sono stati edificati nel bene immobile acquistato con atto Notaio Anna Maria Lipari in Roma del 10/05/1993 rep. 88185 dalla Società Con Trascrizioni – DECRETI DI TRASFERIMENTI IMMOBILI – del 19/03/2008 REG. GEN.34267 REG. PART. 17738 per il subalterno 200; REG. GEN.34268 REG. PART. 17739 per il subalterno 201; REG. GEN.34269 REG. PART. 17740 per il subalterno 202 la proprietà è passata alla

ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

I beni 1/2/3 - box auto int. 50, 51, 52 - sono stati edificati nel bene immobile acquistato con atto Notaio Anna Maria Lipari in Roma del 10/05/1993 rep. 88185 dalla Con Trascrizioni - DECRETI DI TRASFERIMENTI IMMOBILI - del 19/03/2008 REG. GEN.34267 REG. PART. 17738 per il subalterno 200; REG. GEN.34268 REG. PART. 17739 per il subalterno 201; REG. GEN.34269 REG. PART. 17740 per il subalterno 202 la proprietà è passata alla

ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO

CONFINI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Box auto int. 50 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 844, particella 67, subalterno 200 - piano S2- confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 51 al subalterno 201, corsia di manovra e intercapedine posta a distacco di via Flavio Domiziano, salvo altri e più esatti confini.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Box auto int. 51 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 844, particella 67, subalterno 201 - piano S2- confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	25,00 mq	27,60 mq	1	27,60 mq	3,50 m	S/2
SOPPALCO	12,10 mq	13,00 mq	0,20	2,60 mq	1,30 m	S/2
Totale superficie convenzionale:				30,20 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				30,20 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I box interni 50 al sub. 200 e 51 al sub. 201 alla data del sopralluogo, sono risultati fusi in un unico locale, dotato di unica grande basculante di accesso motorizzata e da ampio soppalco non abitabile collocato sul confine a distacco con la Via Cristoforo Colombo.

ALLEGATO B - RILIEVO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	21,00 mq	22,80 mq	1	22,80 mq	3,50 m	S/2
SOPPALCO	9,80 mq	10,34 mq	0,20	2,07 mq	1,30 m	S/2
Totale superficie convenzionale:				24,87 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				24,87 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

I box interni 50 al sub. 200 e 51 al sub. 201 alla data del sopralluogo, sono risultati fusi in un unico locale, dotato di unica grande basculante di accesso motorizzata e da ampio soppalco non abitabile collocato sul confine a distacco con la Via Cristoforo Colombo.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1994 al 11/09/2025 sede in	COD. FISC.	Catasto Fabbricati Fg. 844, Part. 67, Sub. 200, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 24 MQ Superficie catastale 27 mq Rendita € 200,80 Piano S/2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Le visure catastali estratte in data 11/09/2025 dei subalterni 200, 201 e 202 al Catasto fabbricati del Comune di Roma - foglio 844 particella 67 riportano l'intestazione catastale dal 20/03/2008 alla sede in cod. fisc. . DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 17739.1/2008 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 20/03/2008.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1994 al 05/11/2007 I		Catasto Fabbricati Fg. 844, Part. 67, Sub. 201, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 MQ

		Superficie catastale 20 mq Rendita € 167,33 Piano S/2
Dal 05/11/2007 al 11/09/2025 .		Catasto Fabbricati Fg. 844, Part. 67, Sub. 201, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 20 mq Superficie catastale 20 mq Rendita € 167,33

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Le visure catastali estratte in data 11/09/2025 dei subalterni 200, 201 e 202 al Catasto fabbricati del Comune di Roma - foglio 844 particella 67 riportano l'intestazione catastale dal 20/03/2008 alla sede in cod. fisc. . DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 17739.1/2008 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 20/03/2008.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	844	67	200	4	C6	7	24 MQ	27 mq	200,8 €	S/2	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

I box interni 50 al sub. 200 e 51 al sub. 201 alla data del sopralluogo sono risultati fusi strutturalmente e funzionalmente in un unico locale dotato di unica grande basculante di accesso motorizzata e da ampio soppalco non abitabile collocato sul confine a distacco con la Via Cristoforo Colombo.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	844	67	201	4	C6	7	20 mq	20 mq	167,33 €		

Non sussiste corrispondenza catastale.

I box interni 50 al sub. 200 e 51 al sub. 201 alla data del sopralluogo sono risultati fusi strutturalmente e funzionalmente in un unico locale dotato di unica grande basculante di accesso motorizzata e da ampio soppalco non abitabile collocato sul confine a distacco con la Via Cristoforo Colombo.

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

PATTI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

DIRITTO DI PRELAZIONE - l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993) si riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

DIRITTO DI PRELAZIONE - l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993) si riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni: facciate, rampa di accesso, cancello, corsie di manovra, impianti - SCADENTE.;
- Componenti interne box - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, basculanti) e impiantistiche (elettrico) - MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

NOTA C.P.I. - L'intero piano S2 è attualmente interdetto all'uso per la non conformità dell'involucro alle normative di prevenzione incendi. Da notizie assunte sembrerebbe che il garage, ad uso box e posti auto, sia stato dopo la costruzione dotato di C.P.I.. Ma che per motivi non chiari lo stesso sia stato lasciato spirare per mancanza di rinnovo. Per risolvere citata problematica è stato predisposto un progetto di messa a norma ai fini antincendio a cura della Alla data odierna risulta individuata anche la Ditta esecutrice, ma ancora

non risulta sottoscritto il contratto per un importo oltre oneri di € 703.950,00.

Si ritiene che l'amministrazione pro tempore attenda la costituzione della cassa per poter iniziare le lavorazioni e poi procedere con il deposito di SCIA antincendio. Da comunicazioni dell'amministratore il costo dell'adeguamento anti incendio per i soli interni 50, 51 e 52 ammonterebbe ad € 34.903,50 così suddiviso int. 50 € 13.215,00 int. 51 € 10.180,32 e int. 52 € 11.508,18.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni: facciate, rampa di accesso, cancello, corsie di manovra, impianti – SCADENTE,;
- Componenti interne box - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, basculanti) e impiantistiche (elettrico) – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

NOTA C.P.I. - L'intero piano S2 è attualmente interdetto all'uso per la non conformità dell'involucro alle normative di prevenzione incendi. Da notizie assunte sembrerebbe che il garage, ad uso box e posti auto, sia stato dopo la costruzione dotato di C.P.I.. Ma che per motivi non chiari lo stesso sia stato lasciato spirare per mancanza di rinnovo. Per risolvere citata problematica è stato predisposto un progetto di messa a norma ai fini antincendio a cura della. Alla data odierna risulta individuata anche la Ditta esecutrice, ma ancora non risulta sottoscritto il contratto per un importo oltre oneri di € 703.950,00.

Si ritiene che l'amministrazione pro tempore attenda la costituzione della cassa per poter iniziare le lavorazioni e poi procedere con il deposito di SCIA antincendio. Da comunicazioni dell'amministratore il costo dell'adeguamento anti incendio per i soli interni 50, 51 e 52 ammonterebbe ad € 34.903,50 così suddiviso int. 50 € 13.215,00 int. 51 € 10.180,32 e int. 52 € 11.508,18.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Anna Maria LIPARI rep. 88.185 del 10 maggio 1993 non vengono riportate servitù, censi, livelli o usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Anna Maria LIPARI rep. 88.185 del 10 maggio 1993 non vengono riportate servitù, censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

L'immobile è occupato dalla società esecutata e nella sua disponibilità.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

L'immobile è occupato dalla società esecutata e nella sua disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1993 al 19/03/2008	. Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANNA MARIA LIPARI	10/05/1993	88183	13633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2007 al 22/11/2025	. Codice Fiscale/P.IVA:	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	05/11/2007	165	96236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni 1/2/3 - box auto int. 50, 51, 52 - sono stati edificati nel bene immobile acquistato con atto Notaio Anna Maria Lipari in Roma del 10/05/1993 rep. 88185 dalla con Trascrizioni - DECRETI DI TRASFERIMENTI IMMOBILI - del 19/03/2008 REG. GEN.34267 REG. PART. 17738 per il subalterno 200; REG. GEN.34268 REG. PART. 17739 per il subalterno 201; REG. GEN.34269 REG. PART. 17740 per il subalterno 202.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1993 al 19/03/2008	Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANNA MARIA LIPARI	10/05/1993	88183	13633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2007 al 22/11/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	05/11/2007	165	96236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni 1/2/3 - box auto int. 50, 51, 52 - sono stati edificati nel bene immobile acquistato con atto Notaio Anna Maria Lipari in Roma del 10/05/1993 rep. 88185 dalla con Trascrizioni - DECRETI DI TRASFERIMENTI IMMOBILI - del 19/03/2008 REG. GEN.34267 REG. PART. 17738 per il subalterno 200; REG. GEN.34268 REG. PART. 17739 per il subalterno 201; REG. GEN.34269 REG. PART. 17740 per il subalterno 202.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 07/05/2021
Reg. gen. 59275 - Reg. part. 10795
Importo: € 37.872,15
A favore di
Contro.
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 07/05/2021
Reg. gen. 75620 - Reg. part. 15586
Importo: € 110.000,00
Contro.
Capitale: € 55.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 19/01/2022
Reg. gen. 3457 - Reg. part. 4814
A favore di
Contro.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - elenco delle formalità

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 07/05/2021
Reg. gen. 59275 - Reg. part. 10795
Importo: € 37.872,15
A favore di
Contro .
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 07/05/2021
Reg. gen. 75620 - Reg. part. 15586
Importo: € 110.000,00
Contro .
Capitale: € 55.000,00

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a ROMA 1 il 19/01/2022
Reg. gen. 3457 - Reg. part. 4814
A favore di
Contro .

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - elenco delle formalità

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T3 articoli 44, 45 e 48.

Specificatamente:

- art. 44 - Norme generali;
- art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali;
- art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante che è ancora in corso di approvazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T3 articoli 44, 45 e 48.

Specificatamente:

- art. 44 - Norme generali;
- art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali;
- art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante che è ancora in corso di approvazione.

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

L'intero edificio è stato edificato in data anteriore al 1967 giusta licenza di costruzione n. 837 del 03/04/1962 e successive varianti n. 27/B del 25 /09/1962, n.135 del 22/05/1962, n. 478/A del 24/05/1963, n. 539 del 23/03/1967. Le licenze rilasciate prevedevano per i locali posti al piano S2 destinazione d'uso magazzino.

La. (proprietaria giusto atto di acquisto Notaio Anna Maria Lipari del 10/05/1993 rep.

88185) in data 18/05/1992 al protocollo 34493 ha depositato progetto per cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa per la realizzazione di n. 57 box auto e n. 10 posti moto. Sul progetto depositato in data 28/10/1993 è stata rilasciata concessione edilizia n. 880/C.

Il progetto di C.E. n. 880/C descrive lo stato progettuale come segue:

1. interno 50 della superficie di mq. 25,41 con accesso inclinato rispetto alla corsia di manovra e posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
2. interno 51 della superficie di mq. 18,50 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
3. interno 52 della superficie di mq. 21,46 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo.

Lo stato dei luoghi al 02/10/2025 è la seguente:

4. l'interno 50 risulta accorpato strutturalmente e funzionalmente all'interno 51 con l'eliminazione del muro divisorio tra i due interni e l'accorpamento degli impianti elettrici. Le due basculanti di progetto sono state sostituite con unica basculante motorizzata della larghezza pari alla totalità del confine prospiciente la corsia di manovra. Sul distacco verso la Via Cristoforo Colombo è stato costruito un soppalco non praticabile della superficie di circa 22,30 mq. Entrambi gli interni hanno la parete contenente la basculante traslata sulla corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 1,50.
5. L'interno 52, ad esclusione della superficie occupata per la traslazione della parete contenente la basculante verso la corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 0,90 mq, risulta conforme al progetto di concessione.

Il futuro aggiudicatario potrà legittimare le irregolarità urbanistiche riscontrate (accorpamento int. 50 e 51 e realizzazione di soppalco non praticabile) depositando una C.I.L.A. in sanatoria. Per le superfici in eccedenza (salvo diversa interpretazione degli uffici Tecnici Comunali) si ritiene rientrino nei limiti dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO G - URBANISTICA

Nota - l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

L'intero edificio è stato edificato in data anteriore al 1967 giusta licenza di costruzione n. 837 del 03/04/1962 e successive varianti n. 27/B del 25 /09/1962, n.135 del 22/05/1962, n. 478/A del 24/05/1963, n. 539 del 23/03/1967. Le licenze rilasciate prevedevano per i locali posti al piano S2 destinazione d'uso magazzino.

La (proprietaria giusto atto di acquisto Notaio Anna Maria Lipari del 10/05/1993 rep.

88185) in data 18/05/1992 al protocollo 34493 ha depositato progetto per cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa per la realizzazione di n. 57 box auto e n. 10 posti moto. Sul progetto depositato in data 28/10/1993 è stata rilasciata concessione edilizia n. 880/C.

Il progetto di C.E. n. 880/C descrive lo stato progettuale come segue:

1. interno 50 della superficie di mq. 25,41 con accesso inclinato rispetto alla corsia di manovra e posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
2. interno 51 della superficie di mq. 18,50 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
3. interno 52 della superficie di mq. 21,46 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo.

Lo stato dei luoghi al 02/10/2025 è la seguente:

4. l'interno 50 risulta accorpato strutturalmente e funzionalmente all'interno 51 con l'eliminazione del muro divisorio tra i due interni e l'accorpamento degli impianti elettrici. Le due basculanti di progetto sono state sostituite con unica basculante motorizzata della larghezza pari alla totalità del confine prospiciente la corsia di manovra. Sul distacco verso la Via Cristoforo Colombo è stato costruito un soppalco non praticabile della superficie di circa 22,30 mq. Entrambi gli interni hanno la parete contenente la basculante traslata sulla corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 1,50.
5. L'interno 52, ad esclusione della superficie occupata per la traslazione della parete contenente la basculante verso la corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 0,90 mq, risulta conforme al progetto di concessione.

Il futuro aggiudicatario potrà legittimare le irregolarità urbanistiche riscontrate (accorpamento int. 50 e 51 e realizzazione di soppalco non praticabile) depositando una C.I.L.A. in sanatoria. Per le superfici in eccedenza (salvo diversa interpretazione degli uffici Tecnici Comunali) si ritiene rientrino nei limiti dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO G - URBANISTICA

Nota - l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 50, PIANO S2

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

Il regolamento condominiale trasmesso dall'amministratore pro tempore riguarda l'intero complesso edificio di Via Flavio Domiziano n. 9 e Largo Luigi Antonelli 20 e 27 e non i box oggetto di esecuzione.

In data 15/10/2025 vengono comunicati dall'amministratore pro tempore i seguenti millesimi:

- box int. 50 = mm 2,09;
- box int. 51 = mm 1,61;
- box int. 50 = mm 1,82.

Il riepilogo del dovuto per gli interni sopra citati al 14/10/2025 contiene anche l'impegno di spesa per l'adeguamento antincendio. Gli estratti conto trasmessi partono dalla data del 30/12/2018. Gli importi comunicati per il solo adeguamento antincendio ammonta:

- box int. 50 = € 13.215,00;
- box int. 51 = € 10.180,32;
- box int. 50 = € 11.508,18.

L'aggiudicazione dei beni oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono.

ALLEGATO H - CONDOMINIO

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A ROMA (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, INTERNO 51, PIANO S2

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

Il regolamento condominiale trasmesso dall'amministratore pro tempore riguarda l'intero complesso edificio di Via Flavio Domiziano n. 9 e Largo Luigi Antonelli 20 e 27 e non i box oggetto di esecuzione.

In data 15/10/2025 vengono comunicati dall'amministratore pro tempore i seguenti millesimi:

- box int. 50 = mm 2,09;
- box int. 51 = mm 1,61;
- box int. 50 = mm 1,82.

Il riepilogo del dovuto per gli interni sopra citati al 14/10/2025 contiene anche l'impegno di spesa per l'adeguamento antincendio. Gli estratti conto trasmessi partono dalla data del 30/12/2018. Gli importi comunicati per il solo adeguamento antincendio ammonta:

- box int. 50 = € 13.215,00;
- box int. 51 = € 10.180,32;
- box int. 50 = € 11.508,18.

L'aggiudicazione dei beni oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono.

ALLEGATO H - CONDOMINIO

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 52, piano S2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

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

TITOLARITÀ

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

- (Proprietà 1/1)
Codice fiscale:

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

- (Proprietà 1/1)

I beni 1/2/3 - box auto int. 50, 51, 52 - sono stati edificati nel bene immobile acquistato con atto Notaio Anna Maria Lipari in Roma del 10/05/1993 rep. 88185 dalla Con Trascrizioni - DECRETI DI TRASFERIMENTI IMMOBILI - del 19/03/2008 REG. GEN.34267 REG. PART. 17738 per il subalterno 200; REG. GEN.34268 REG. PART. 17739 per il subalterno 201; REG. GEN.34269 REG. PART. 17740 per il subalterno 202 la proprietà è passata alla

ALLEGATO A - atto di acquisto

CONFINI

Box auto int. 52 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 844, particella 67, subalterno 202 - piano S2- confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 53, corsia di manovra e box int. 51 sub. 201, salvo altri e più esatti confini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
BOX AUTO	22,00 mq	23,08 mq	1	23,08 mq	3,50 m	S/2
Totale superficie convenzionale:				23,08 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				23,08 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

ALLEGATO B - RILIEVO

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/02/1994 al 05/11/2007		Catasto Fabbricati Fg. 844, Part. 67, Sub. 202, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 MQ Superficie catastale 24 mq Rendita € 184,07 Piano S/2
Dal 05/11/2007 al 11/09/2025 .		Catasto Fabbricati Fg. 844, Part. 67, Sub. 202, Zc. 4 Categoria C6 Cl.7, Cons. 22 mq Superficie catastale 24 mq Rendita € 184,07 Piano S/2

I titolari catastali non corrispondono a quelli reali.

Le visure catastali estratte in data 11/09/2025 dei subalterni 200, 201 e 202 al Catasto fabbricati del Comune di Roma - foglio 844 particella 67 riportano l'intestazione catastale dal 20/03/2008 alla sede in cod. fisc. . DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Trascrizione n. 17739.1/2008 Reparto PI di ROMA 1 in atti dal 20/03/2008.

ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	844	67	202	4	C6	7	22 mq	24 mq	184,07 €	S/2	

Corrispondenza catastale

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

ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE

DIRITTO DI PRELAZIONE – l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993) si riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

STATO CONSERVATIVO

Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggitto valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente:

- Parti comuni: facciate, rampa di accesso, cancello, corsie di manovra, impianti – SCADENTE.;
- Componenti interne box - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, basculanti) e impiantistiche (elettrico) – MEDIOCRE.

ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO

NOTA C.P.I – L'intero piano S2 è attualmente interdetto all'uso per la non conformità dell'involucro alle normative di prevenzione incendi. Da notizie assunte sembrerebbe che il garage, ad uso box e posti auto, sia stato dopo la costruzione dotato di C.P.I.. Ma che per motivi non chiari lo stesso sia stato lasciato spirare per mancanza di rinnovo. Per risolvere citata problematica è stato predisposto un progetto di messa a norma ai fini antincendio a cura della . Alla data odierna risulta individuata anche la Ditta esecutrice, ma ancora non risulta sottoscritto il contratto per un importo oltre oneri di € 703.950,00.

Si ritiene che l'amministrazione pro tempore attenda la costituzione della cassa per poter iniziare le lavorazioni e poi procedere con il deposito di SCIA antincendio. Da comunicazioni dell'amministratore il costo dell'adeguamento anti incendio per i soli interni 50, 51 e 52 ammonterebbe ad € 34.903,50 così suddiviso int. 50 € 13.215,00 int. 51 € 10.180,32 e int. 52 € 11.508,18.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dalla lettura dell'atto di compravendita Notaio Anna Maria LIPARI rep. 88.185 del 10 maggio 1993 non vengono riportate servitù, censi, livelli o usi civici.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è occupato dalla società esecutata e nella sua disponibilità.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/05/1993 al 19/03/2008	Codice Fiscale/P.IVA:	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		NOTAIO ANNA MARIA LIPARI	10/05/1993	88183	13633
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.

Dal 05/11/2007 al 22/11/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 05/11/2007 al 22/11/2025	Codice Fiscale/P.IVA:	DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		TRIBUNALE DI ROMA	05/11/2007	165	96236
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

I beni 1/2/3 - box auto int. 50, 51, 52 - sono stati edificati nel bene immobile acquistato con atto Notaio Anna Maria Lipari in Roma del 10/05/1993 rep. 88185 dalla con Trascrizioni - DECRETI DI TRASFERIMENTI IMMOBILI - del 19/03/2008 REG. GEN.34267 REG. PART. 17738 per il subalterno 200; REG. GEN.34268 REG. PART. 17739 per il subalterno 201; REG. GEN.34269 REG. PART. 17740 per il subalterno 202.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a ROMA 1 il 07/05/2021
Reg. gen. 59275 - Reg. part. 10795
Importo: € 37.872,15
A favore di
Contro
- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Iscritto a ROMA 1 il 07/05/2021
Reg. gen. 75620 - Reg. part. 15586
Importo: € 110.000,00

Trascrizioni

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ROMA 1 il 19/01/2022

Reg. gen. 3457 - Reg. part. 4814

A favore di

Contro.

Oneri di cancellazione

Dalle informazioni ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, dopo il decreto del Giudice che dispone la cancellazione di tutte le iscrizioni ipotecarie e di tutte le trascrizioni di pignoramento gravanti sul bene, da corrispondere per la loro annotazione, sono da calcolarsi come segue: per ipoteca volontaria € 35,00; per ipoteca giudiziale € 94,00 oltre lo 0,50% dell'importo totale iscritto con un minimo fisso pari a € 200,00; per pignoramento € 294,00. Oltre oneri professionali da corrispondere al professionista delegato a carico degli aggiudicatari. Si specifica che: - come da D.P.R. 347/1990 art. 3. comma 3 se l'immobile sul quale si cancella l'ipoteca non è l'unico bene sul quale quella ipoteca è iscritta, si tratterà di restrizione, e dunque in questo caso la base imponibile sarà costituita dalla minor somma tra l'importo del credito ed il prezzo dell'aggiudicazione; - come da D.P.R. 131/1986 (TUR) art. 44 per la vendita di beni mobili e immobili fatta in sede di espropriazione forzata, ovvero all'asta pubblica, e per i contratti stipulati o aggiudicati in seguito a pubblico incanto, la base imponibile è costituita dal prezzo di aggiudicazione. Come da circolare 8E del 2015 dell'Agenzia delle Entrate paragrafo 4 la base imponibile da assumere per la determinazione dell'imposta ipotecaria dovuta per le annotazioni di restrizione di beni da eseguire in forza di decreto di trasferimento è rappresentata, indipendentemente dalla circostanza che gli immobili liberati possano costituire l'intero compendio oggetto dell'ipoteca, dal minore tra l'ammontare del credito garantito e il prezzo di aggiudicazione degli immobili trasferiti.

ALLEGATO F - elenco delle formalità

NORMATIVA URBANISTICA

L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T3 articoli 44, 45 e 48.

Specificatamente:

- art. 44 - Norme generali;
- art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali;
- art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3).

Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano.

Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante che è ancora in corso di approvazione.

L'intero edificio è stato edificato in data anteriore al 1967 giusta licenza di costruzione n. 837 del 03/04/1962 e successive varianti n. 27/B del 25 /09/1962, n.135 del 22/05/1962, n. 478/A del 24/05/1963, n. 539 del 23/03/1967. Le licenze rilasciate prevedevano per i locali posti al piano S2 destinazione d'uso magazzino.

La (proprietaria giusto atto di acquisto Notaio Anna Maria Lipari del 10/05/1993 rep.

88185) in data 18/05/1992 al protocollo 34493 ha depositato progetto per cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa per la realizzazione di n. 57 box auto e n. 10 posti moto. Sul progetto depositato in data 28/10/1993 è stata rilasciata concessione edilizia n. 880/C.

Il progetto di C.E. n. 880/C descrive lo stato progettuale come segue:

1. interno 50 della superficie di mq. 25,41 con accesso inclinato rispetto alla corsia di manovra e posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
2. interno 51 della superficie di mq. 18,50 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
3. interno 52 della superficie di mq. 21,46 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo.

Lo stato dei luoghi al 02/10/2025 è la seguente:

4. l'interno 50 risulta accorpato strutturalmente e funzionalmente all'interno 51 con l'eliminazione del muro divisorio tra i due interni e l'accorpamento degli impianti elettrici. Le due basculanti di progetto sono state sostituite con unica basculante motorizzata della larghezza pari alla totalità del confine prospiciente la corsia di manovra. Sul distacco verso la Via Cristoforo Colombo è stato costruito un soppalco non praticabile della superficie di circa 22,30 mq. Entrambi gli interni hanno la parete contenente la basculante traslata sulla corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 1,50.

5. L'interno 52, ad esclusione della superficie occupata per la traslazione della parete contenente la basculante verso la corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 0,90 mq, risulta conforme al progetto di concessione.

Il futuro aggiudicatario potrà legittimare le irregolarità urbanistiche riscontrate (accorpamento int. 50 e 51 e realizzazione di soppalco non praticabile) depositando una C.I.L.A. in sanatoria. Per le superfici in eccedenza (salvo diversa interpretazione degli uffici Tecnici Comunali) si ritiene rientrino nei limiti dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario. In sede di valutazione si è tenuto conto degli oneri sopra riportati con il coefficiente correttivo K2.

ALLEGATO G - URBANISTICA

Nota - l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

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

Il regolamento condominiale trasmesso dall'amministratore pro tempore riguarda l'intero complesso edificio di Via Flavio Domiziano n. 9 e Largo Luigi Antonelli 20 e 27 e non i box oggetto di esecuzione.

In data 15/10/2025 vengono comunicati dall'amministratore pro tempore i seguenti millesimi:

- box int. 50 = mm 2,09;
- box int. 51 = mm 1,61;
- box int. 50 = mm 1,82.

E il riepilogo del dovuto alla data del 14/10/2025 contenente anche l'impegno di spesa per l'adeguamento antincendio.

Gli estratti conto trasmessi partono dalla data del 30/12/2018. Gli importi comunicati per il solo adeguamento antincendio ammonta:

- box int. 50 = € 13.215,00;
- box int. 51 = € 10.180,32;
- box int. 50 = € 11.508,18.

L'aggiudicazione dei beni oggetto di pignoramento verrà effettuata con tutti gli annessi, usi, diritti, azioni e ragioni, accessioni e pertinenze, comuni e servitù, attive e passive, se vi sono e come sono.

ALLEGATO H - CONDOMINIO

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

I beni oggetto di esecuzione sono composti da Box auto collocati al piano S2 di autorimessa privata sita in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino. Catastralmente così individuati:

- box int. 50 (BENE 1) = Cat. Fab. del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, piano S2;
- box int. 51 (BENE 2) = Cat. Fab. del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, piano S2;
- box int. 50 (BENE 3) = Cat. Fab. del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 202, piano S2.

E considerato:

- che i box interni 50 al sub. 200 e 51 al sub. 201, alla data del sopralluogo, sono risultati fusi in un unico locale dotato di unica grande basculante di accesso motorizzata e da ampio soppalco non abitabile collocato sul confine a distacco con la Via Cristoforo Colombo;
- che il ripristino dello stato urbanistico originario è possibile, ma sconsigliato per l'eccessivo costo delle opere di ripristino. Per la rimozione basculante, fornitura e posa in opera delle nuove basculanti, ripristino parete divisoria, eventuali opere di rafforzamento strutturale del solaio soppalco e opere di frazionamento impiantistica si stima un importo di circa € 15.000,00;
- lo stato occupativo dei beni;
- la tipologia dei permessi che hanno regolarizzato urbanisticamente i beni;
- le caratteristiche e modalità di svolgimento della vendita in sede esecutiva.

Si è ritenuto – salvo diversa disposizione del G.E. - opportuno formare due lotti così formati:

- lotto 1 - bene 1 e bene 2;
- lotto 2 - bene 3.

Come di seguito descritti:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2
Il bene 1 è parte dall'accorpamento strutturale e funzionale dei box auto int. 50 e int. 51. Il box auto generato dal citato accorpamento ha unica basculante metallica motorizzata è di forma regolare e dispone di un grande soppalco in ferro e legno di altezza utile inferiore a mt 1,50, della superficie di circa mq 23,34. La superficie commerciale generata dall'accorpamento dei due box auto è di circa mq 55,07. I locali box auto sono collocati al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino. L'autorimessa contenete i box staggiati accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale. I box oggetto di pignoramento e fusi strutturalmente e funzionalmente risultano catastalmente così individuati: • box int. 50 (BENE 1) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, piano S2; • box int. 51 (BENE 2) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, piano S2; Le superfici commerciali dei singoli beni risultano: • box int. 50 (BENE 1) = circa mq 30,20; • box int. 51 (BENE 2) = circa mq 24,87. I confini dei singoli box risultano: • box auto int. 50 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 51 al subalterno 201, corsia di manovra e intercapedine posta a distacco di via Flavio Domiziano, salvo altri e più esatti confini; • box auto int. 51 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini. Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio". Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 844, Part. 67, Sub. 200, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 35.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati per la valutazione:

I. la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2025, riporta per i box auto il valore medio di €/mq 1.675,00;

II. il Borsino immobiliare di Roma, per il secondo semestre 2025, riporta per i posti auto il valore medio di €/mq 1.884,00;

III. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, per il secondo semestre 2024, riporta per i box auto il valore medio di €/mq 1.550,00;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 1.069,00 arrotondato per eccesso in €/mq 1.703,00.

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Box int. 50 - €/mq 1.703,00 x mq 30,20 = € 51.430,00 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Coefficienti correttivi applicati:

- K1 per considerare la dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);

- K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;

- K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;

- K4 spese condominiali, oneri per il conseguimento del CPI € 13.215,00 + gestione annualità 2025 e 2024 pari ad € 258,60;

- K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1.10; K2 0,95; K3 = 13.473,60; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9405

Pertanto il valore determinato di euro 51.430,00 viene rettificato come di seguito: euro (51.430,00 x 0,9405) = euro 48.369,91 - coefficiente K4 (pari ad € 13.473,60) = € 34.896,31 arrotondato per eccesso ad euro 35.000,00 diconsi euro trentacinquemila/00.

• Bene N° 2 - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2

Il bene 2 è parte dall'accorpamento strutturale e funzionale dei box auto int. 50 e int. 51. Il box auto generato dal citato accorpamento ha unica basculante metallica motorizzata è di forma regolare e dispone di un grande soppalco in ferro e legno di altezza utile inferiore a mt 1,50, della superficie di circa mq 23,34. La superficie commerciale generata dall'accorpamento dei due box auto è di circa mq 55,07. I locali box auto sono collocati al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino. L'autorimessa contenete i box staggiti accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale. I box oggetto di pignoramento e fusi strutturalmente e funzionalmente risultano catastalmente così individuati: • box int. 50 (BENE 1) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, piano S2; • box int. 51 (BENE 2) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, piano S2; Le superfici commerciali dei singoli beni risultano: • box int. 50 (BENE 1) = circa mq 30,20; • box int. 51 (BENE 2) = circa mq 24,87. I confini dei singoli box risultano: • box auto int. 50 confinante nel suo complesso con distacco

verso via Cristoforo Colombo, box int. 51 al subalterno 201, corsia di manovra e intercapedine posta a distacco di via Flavio Domiziano, salvo altri e più esatti confini; • box auto int. 51 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini. Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio". Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 844, Part. 67, Sub. 201, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 30.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati per la valutazione:

I. la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2025, riporta per i box auto il valore medio di €/mq 1.675,00;

II. il Borsino immobiliare di Roma, per il secondo semestre 2025, riporta per i posti auto il valore medio di €/mq 1.884,00;

III. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, per il secondo semestre 2024, riporta per i box auto il valore medio di €/mq 1.550,00;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 1.069,00 arrotondato per eccesso in €/mq 1.703,00.

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Box int. 51 - €/mq 1.703,00 x mq 24,87 = € 42.353,61 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Coefficienti correttivi applicati:

- K1 per considerare la dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);
- K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;
- K4 spese condominiali, oneri per il conseguimento del CPI € 10.180,32 + gestione annualità 2025 e 2024 pari ad € 138,06;
- K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto

all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1.10; K2 0,95; K3 = 10.318,38; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9405

Pertanto il valore determinato di euro 42.353,61 viene rettificato come di seguito: euro (42.353,61 x 0,9405) = euro 39.833,57 - coefficiente K4 (pari ad € 10.318,38) = € 29.515,19 arrotondato per eccesso ad euro 30.000,00 diconsì euro trentamila/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2	30,20 mq	0,00 €/mq	€ 35.000,00	100,00%	€ 35.000,00
Bene N° 2 - Garage Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2	24,87 mq	0,00 €/mq	€ 30.000,00	100,00%	€ 30.000,00
Valore di stima:					€ 65.000,00

LOTTO 2

- Bene N° 3** - Garage ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 52, piano S2
Il locale box auto int. 52 è collocato al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino. Il box oggetto di pignoramento di forma regolare risulta catastalmente così individuato: box interno 52 (BENE 3) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 202, piano S2. La superficie commerciale dell'interno 52 è di circa mq 23,08. L'autorimessa contenete il box staggito accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale. Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio". Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad

IVA.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 844, Part. 67, Sub. 202, Zc. 4, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 27.000,00

La valutazione dell'immobile scaturisce da un'attenta analisi del mercato immobiliare e prende in considerazione un arco temporale massimo di 12 mesi. Per determinare il prezzo di stima in conformità all'art. 568, secondo comma c.p.c., si procede ad effettuare la valutazione determinando il valore venale €/mq commerciale caratteristico della zona ove ricade l'immobile da stimare, per tale analisi sono state prese in considerazione le seguenti fonti:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI);
- Borsino immobiliare di Roma;
- Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma;

La valutazione del bene viene effettuata con il procedimento di stima sintetico, utilizzando i valori €/mq reperiti dalle fonti sopra elencate, tramite l'applicazione di una metodologia di stima sintetica / comparativa, effettuata utilizzando come parametro di calcolo i valori medi di zona al mq (scaturiti dalle analisi estimative effettuate), come meglio esplicitato nell'allegato analisi dati e stime.

Sintesi allegato analisi dati per la valutazione:

I. la banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI) primo semestre 2025, riporta per i box auto il valore medio di €/mq 1.675,00;

II. il Borsino immobiliare di Roma, per il secondo semestre 2025, riporta per i posti auto il valore medio di €/mq 1.884,00;

III. Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma, per il secondo semestre 2024, riporta per i box auto il valore medio di €/mq 1.550,00;

Dall'analisi dei comparabili, i cui prezzi sono stati allineati in base alla fonte, alla zona, all'epoca e all'ordinarietà, si è ricavato valore venale medio sui valori analizzati, che risulta pari a €/mq 1.069,00 arrotondato per eccesso in €/mq 1.703,00.

PROCEDIMENTO PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE

Box int. 52 - €/mq 1.703,00 x mq 23,08 = € 39.305,24 che è il valore del bene staggito senza applicazione di coefficienti correttivi legati alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quelli atti a rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata.

Coefficienti correttivi applicati:

- K1 per considerare la dimensione utile interna, della commerciabilità del bene e della particolare tipologia costruttiva e dei fattori di contesto (ovvero: l'orientamento; la vista; le fonti di rumore; presenza di parti comuni di particolare utilità; livello di piano, ecc.);
- K2 per rettificare il valore in relazione alle superfici urbanisticamente assentite ed alle criticità descritte nel paragrafo specifico dell'integrazione peritale;
- K3 per gli oneri di messa a norma impiantistica e per le opere necessarie di manutenzione ordinaria e straordinaria e di completamento funzionale del bene;
- K4 spese condominiali, oneri per il conseguimento del CPI € 11.508,18 + gestione annualità 2025 e 2024 pari ad € 263,54;
- K4 per rendere comparabile e competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato, in considerazione dello stato di fatto e trattandosi di vendita giudiziaria con assenza di garanzia per i vizi del bene venduto.

I coefficienti correttivi applicati sono rispettivamente:

K1= 1.10; K2 0,98; K3 = 11.771,72; K4 = 0,90 da cui ne deriva un coefficiente correttivo da applicare al valore venale del bene pari a 0,9702

Pertanto il valore determinato di euro 39.305,24 viene rettificato come di seguito: euro (39.305,24 x 0,9702) = euro 38.133,94 - coefficiente K4 (pari ad € 11.508,18) = € 26.625,76 arrotondato per eccesso ad euro 27.000,00 diconsi euro ventisettemila/00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Garage Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 52, piano S2	23,08 mq	0,00 €/mq	€ 27.000,00	100,00%	€ 27.000,00
				Valore di stima:	€ 27.000,00

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

Roma, li 10/01/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Di Blasi Francesco

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Altri allegati - ALLEGATO A - ATTO DI ACQUISTO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO B - RILIEVO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO C - VISURA STORICA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO D - PLANIMETRIA CATASTALE
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO F - ELENCO DELLE FORMALITA'
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO G - CONDOMINIO
- ✓ Altri allegati - ALLEGATO H - CONDOMINIO

LOTTO 1 - FORMATO DAL BENE 1 E BENE 2

BENE N° 1 - Garage (box auto) ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, **interno 50**, piano S2.

IL BENE 1 è parte dall'accorpamento strutturale e funzionale dei box auto int. 50 e int. 51. Il box auto di forma regolare e generato dal citato accorpamento ha unica basculante metallica motorizzata e dispone di un grande soppalco in ferro e legno di altezza utile inferiore a mt 1,50, della superficie di circa mq 23,34. La superficie commerciale generata dall'accorpamento dei due box auto è di circa mq 55,07. I locali box auto sono collocati al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino.

L'autorimessa contenete i box staggiati accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati.

L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale.

I box oggetto di pignoramento risultano catastalmente così individuati:

- box int. 50 (BENE 1) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 7, rendita € 200,80, piano S2;
- box int. 51 (BENE 2) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 7, rendita € 167,33 piano S2.

Le superfici commerciali dei singoli beni risultano:

- box int. 50 (BENE 1) circa mq 30,20;
- box int. 51 (BENE 2) circa mq 24,87.

Il bene Box auto int. 50 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 844, particella 67, subalterno 200, piano S2 è confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 51 al subalterno 201, corsia di manovra e intercapedine posta a distacco di via Flavio Domiziano, salvo altri e più esatti confini.

Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

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

Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T3 articoli 44, 45 e 48. Specificatamente: - art. 44 - Norme generali; - art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali; - art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle

Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante che è ancora in corso di approvazione.

L'intero edificio è stato edificato in data anteriore al 1967 giusta licenza di costruzione n. 837 del 03/04/1962 e successive varianti n. 27/B del 25 /09/1962, n.135 del 22/05/1962, n. 478/A del 24/05/1963, n. 539 del 23/03/1967. Le licenze rilasciate prevedevano per i locali posti al piano S2 destinazione d'uso magazzino.

La (proprietaria giusto atto di acquisto Notaio Anna Maria Lipari del 10/05/1993 rep.

88185) in data 18/05/1992 al protocollo 34493 ha depositato progetto per cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa per la realizzazione di n. 57 box auto e n. 10 posti moto. Sul progetto depositato in data 28/10/1993 è stata rilasciata concessione edilizia n. 880/C.

Il progetto di C.E. n. 880/C descrive lo stato progettuale come segue:

1. interno 50 della superficie di mq. 25,41 con accesso inclinato rispetto alla corsia di manovra e posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
2. interno 51 della superficie di mq. 18,50 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
3. interno 52 della superficie di mq. 21,46 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo.

Lo stato dei luoghi al 02/10/2025 è la seguente:

4. l'interno 50 risulta accorpato strutturalmente e funzionalmente all'interno 51 con l'eliminazione del muro divisorio tra i due interni e l'accorpamento degli impianti elettrici. Le due basculanti di progetto sono state sostituite con unica basculante motorizzata della larghezza pari alla totalità del confine prospiciente la corsia di manovra. Sul distacco verso la Via Cristoforo Colombo è stato costruito un soppalco non praticabile della superficie di circa 22,30 mq. Entrambi gli interni hanno la parete contenente la basculante traslata sulla corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 1,50.
5. L'interno 52, ad esclusione della superficie occupata per la traslazione della parete contenente la basculante verso la corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 0,90 mq, risulta conforme al progetto di concessione.

Il futuro aggiudicatario potrà legittimare le irregolarità urbanistiche riscontrate (accorpamento int. 50 e 51 e realizzazione di soppalco non praticabile) depositando una C.I.L.A. in sanatoria. Per le superfici in eccedenza (salvo diversa interpretazione degli uffici Tecnici Comunali) si ritiene rientrino nei limiti dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario.

BENE N° 2 - Garage (box auto) ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, **interno 51**, piano S2.

IL BENE 2 è parte dall'accorpamento strutturale e funzionale dei box auto int. 50 e int. 51. Il box auto generato dal citato accorpamento ha unica basculante metallica motorizzata e dispone di un grande soppalco in ferro e legno di altezza utile inferiore a mt 1,50, della superficie di circa mq 23,34. La superficie commerciale generata dall'accorpamento dei due box è di circa mq 55,07. I locali box auto sono collocati al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino.

L'autorimessa contenete i box accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati.

L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale.

I box oggetto di pignoramento risultano catastalmente così individuati:

- box int. 50 (BENE 1) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 7, rendita € 200,80, piano S2;
- box int. 51 (BENE 2) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 7, rendita € 167,33 piano S2.

Le superfici commerciali dei singoli beni risultano:

- box int. 50 (BENE 1) circa mq 30,20;
- box int. 51 (BENE 2) circa mq 24,87.

Il bene Box auto int. 51 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 844, particella 67, subalterno 201 - piano S2 è confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini.

Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio". Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

Il bene Box auto int. 51 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 844, particella 67, subalterno 201 - piano S2 è confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini.

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

Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T3 articoli 44, 45 e 48. Specificatamente: - art. 44 - Norme generali; - art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali; - art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante che è ancora in corso di approvazione.

L'intero edificio è stato edificato in data anteriore al 1967 giusta licenza di costruzione n. 837 del 03/04/1962 e successive varianti n. 27/B del 25 /09/1962, n.135 del 22/05/1962, n. 478/A del 24/05/1963, n. 539 del 23/03/1967. Le licenze rilasciate prevedevano per i locali posti al piano S2 destinazione d'uso magazzino.

Laproprietaria giusto atto di acquisto Notaio Anna Maria Lipari del 10/05/1993 rep.

88185) in data 18/05/1992 al protocollo 34493 ha depositato progetto per cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa per la realizzazione di n. 57 box auto e n. 10 posti moto. Sul progetto depositato in data 28/10/1993 è stata rilasciata concessione edilizia n. 880/C.

Il progetto di C.E. n. 880/C descrive lo stato progettuale come segue:

1. interno 50 della superficie di mq. 25,41 con accesso inclinato rispetto alla corsia di manovra e posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
2. interno 51 della superficie di mq. 18,50 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
3. interno 52 della superficie di mq. 21,46 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo.

Lo stato dei luoghi al 02/10/2025 è la seguente:

4. l'interno 50 risulta accorpato strutturalmente e funzionalmente all'interno 51 con l'eliminazione del muro divisorio tra i due interni e l'accorpamento degli impianti elettrici. Le due basculanti di progetto sono state sostituite con unica basculante motorizzata della larghezza pari alla totalità del confine prospiciente la corsia di manovra. Sul distacco verso la Via Cristoforo Colombo è stato costruito un soppalco non praticabile della

superficie di circa 22,30 mq. Entrambi gli interni hanno la parete contenente la basculante traslata sulla corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 1,50.

5. L'interno 52, ad esclusione della superficie occupata per la traslazione della parete contenente la basculante verso la corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 0,90 mq, risulta conforme al progetto di concessione.

Il futuro aggiudicatario potrà legittimare le irregolarità urbanistiche riscontrate (accorpamento int. 50 e 51 e realizzazione di soppalco non praticabile) depositando una C.I.L.A. in sanatoria. Per le superfici in eccedenza (salvo diversa interpretazione degli uffici Tecnici Comunali) si ritiene rientrino nei limiti dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario.

LOTTO 2

BENE N° 3 - Garage (box auto) ubicato a Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, **interno 52**, piano S2. Il locale box auto int. 52 è collocato al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino. Il box oggetto di pignoramento risulta catastalmente così individuato: box interno 52 (BENE 3) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 202, zona censuaria 4, Categoria C/6, Classe 7, Rendita € 184,07, piano S2. La superficie commerciale dell'interno 52 è di circa mq 23,08. L'autorimessa contenete il box accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati.

L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale.

Il box oggetto di pignoramento risulta catastalmente così individuato:

- box int. 52 (BENE 3) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 202, zona censuaria 4, categoria C/6, classe 7, rendita € 187,07, piano S2;

La superficie commerciale del bene risulta:

- box int. 52 (BENE 3) circa mq 23,08.

Box auto int. 52 individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Roma al Foglio 844, particella 67, subalterno 202 - piano S2 risulta confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 53, corsia di manovra e box int. 51 sub. 201, salvo altri e più esatti confini.

Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio".

Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.

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

Destinazione urbanistica: L'area ove è stato edificato l'immobile ricade secondo il P.R.G. approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione 18 del 12/2/08, pubblicato sul B. U. R. Lazio il 14 marzo 2008 come "Tessuti - (città consolidata) T3 articoli 44, 45 e 48. Specificatamente: - art. 44 - Norme generali; - art. 45 - Tessuti della Città consolidata. Norme generali; - art. 48 - Tessuti di espansione novecentesca a tipologia edilizia libera (T3). Secondo il P.T.P.R., approvato dal Consiglio Regionale in data 02/08/2019 e alla interpretazione delle relative tavole l'area ricade in: Sistema di paesaggio: Paesaggio degli Insediamenti Urbani; Aree urbanizzate; Sistema dell'insediamento contemporaneo - tessuto urbano Dal 11/12/2024 l'Assemblea Capitolina, con deliberazione

n. 169, ha adottato (ai sensi dell'art. 10 della Legge n. 1150/1942 e L.R. n. 19/2022) la variante parziale alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale vigente approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 18 del 12 febbraio 2008. Tale adozione ha consentito l'entrata in vigore delle clausole di salvaguardia in attesa dell'approvazione definitiva della variante che è ancora in corso di approvazione.

L'intero edificio è stato edificato in data anteriore al 1967 giusta licenza di costruzione n. 837 del 03/04/1962 e successive varianti n. 27/B del 25 /09/1962, n.135 del 22/05/1962, n. 478/A del 24/05/1963, n. 539 del 23/03/1967. Le licenze rilasciate prevedevano per i locali posti al piano S2 destinazione d'uso magazzino.

La (proprietaria giusto atto di acquisto Notaio Anna Maria Lipari del 10/05/1993 rep. 88185) in data 18/05/1992 al protocollo 34493 ha depositato progetto per cambio di destinazione d'uso da deposito ad autorimessa per la realizzazione di n. 57 box auto e n. 10 posti moto. Sul progetto depositato in data 28/10/1993 è stata rilasciata concessione edilizia n. 880/C.

Il progetto di C.E. n. 880/C descrive lo stato progettuale come segue:

1. interno 50 della superficie di mq. 25,41 con accesso inclinato rispetto alla corsia di manovra e posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
2. interno 51 della superficie di mq. 18,50 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo;
3. interno 52 della superficie di mq. 21,46 con posizionamento della basculante sul lato dei pilastri a confine con il distacco verso Cristoforo Colombo.

Lo stato dei luoghi al 02/10/2025 è la seguente:

4. l'interno 50 risulta accorpato strutturalmente e funzionalmente all'interno 51 con l'eliminazione del muro divisorio tra i due interni e l'accorpamento degli impianti elettrici. Le due basculanti di progetto sono state sostituite con unica basculante motorizzata della larghezza pari alla totalità del confine prospiciente la corsia di manovra. Sul distacco verso la Via Cristoforo Colombo è stato costruito un soppalco non praticabile della superficie di circa 22,30 mq. Entrambi gli interni hanno la parete contenente la basculante traslata sulla corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 1,50.
5. L'interno 52, ad esclusione della superficie occupata per la traslazione della parete contenente la basculante verso la corsia di manovra, con un'occupazione di superficie di circa mq 0,90 mq, risulta conforme al progetto di concessione.

Il futuro aggiudicatario potrà legittimare le irregolarità urbanistiche riscontrate (accorpamento int. 50 e 51 e realizzazione di soppalco non praticabile) depositando una C.I.L.A. in sanatoria. Per le superfici in eccedenza (salvo diversa interpretazione degli uffici Tecnici Comunali) si ritiene rientrino nei limiti dell'art. 34-bis "tolleranze costruttive" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Tutte le procedure tecniche necessarie per la regolarizzazione urbanistica dei beni e per la loro corretta identificazione planimetrica catastale con i conseguenziali oneri saranno a carico del futuro aggiudicatario.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 29/2022 DEL R.G.E.

LOTTO 1

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 50, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 844, Part. 67, Sub. 200, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	30,20 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggiato valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni: facciate, rampa di accesso, cancello, corsie di manovra, impianti - SCADENTE.; • Componenti interne box - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, basculanti) e impiantistiche (elettrico) - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO NOTA C.P.I - L'intero piano S2 è attualmente interdetto all'uso per la non conformità dell'involucro alle normative di prevenzione incendi. Da notizie assunte sembrerebbe che il garage, ad uso box e posti auto, sia stato dopo la costruzione dotato di C.P.I. Ma che per motivi non chiari lo stesso sia stato lasciato spirare per mancanza di rinnovo. Per risolvere citata problematica è stato predisposto un progetto di messa a norma ai fini antincendio a cura della. Alla data odierna risulta individuata anche la Ditta esecutrice, ma ancora non risulta sottoscritto il contratto per un importo oltre oneri di € 703.950,00. Si ritiene che l'amministrazione pro tempore attenda la costituzione della cassa per poter iniziare le lavorazioni e poi procedere con il deposito di SCIA antincendio. Da comunicazioni dell'amministratore il costo dell'adeguamento anti incendio per i soli interni 50, 51 e 52 ammonterebbe ad € 34.903,50 così suddiviso int. 50 € 13.215,00 int. 51 € 10.180,32 e int. 52 € 11.508,18.		
Descrizione:	Il bene 1 è parte dall'accorpamento strutturale e funzionale dei box auto int. 50 e int. 51. Il box auto generato dal citato accorpamento ha unica basculante metallica motorizzata è di forma regolare e dispone di un grande soppalco in ferro e legno di altezza utile inferiore a mt 1,50, della superficie di circa mq 23,34. La superficie commerciale generata dall'accorpamento dei due box auto è di circa mq 55,07. I locali box auto sono collocati al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino. L'autorimessa contenete i box staggiati accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale. I box oggetto di pignoramento e fusi strutturalmente e funzionalmente risultano catastalmente così individuati: • box int. 50 (BENE 1) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, piano S2; • box int. 51 (BENE 2) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, piano S2; Le superfici commerciali dei singoli beni risultano: • box int. 50 (BENE 1) = circa mq 30,20; • box int. 51 (BENE 2) = circa mq 24,87. I confini dei singoli box risultano: • box auto int. 50 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 51 al subalterno 201, corsia di manovra e intercapedine posta a distacco di via Flavio Domiziano, salvo altri e più esatti confini; • box auto int. 51 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini. Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio". Per la qualificazione del soggetto eseguito, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Vendita soggetta a IVA:	Per la qualificazione del soggetto eseguito, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA. .		
Continuità trascrizioni	SI		

ex art. 2650 c.c.:	
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla società esecutata e nella sua disponibilità.

Bene N° 2 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 51, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 844, Part. 67, Sub. 201, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	24,87 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni: facciate, rampa di accesso, cancello, corsie di manovra, impianti - SCADENTE.; • Componenti interne box - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, basculanti) e impiantistiche (elettrico) - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO NOTA C.P.I - L'intero piano S2 è attualmente interdetto all'uso per la non conformità dell'involucro alle normative di prevenzione incendi. Da notizie assunte sembrerebbe che il garage, ad uso box e posti auto, sia stato dopo la costruzione dotato di C.P.I.. Ma che per motivi non chiari lo stesso sia stato lasciato spirare per mancanza di rinnovo. Per risolvere citata problematica è stato predisposto un progetto di messa a norma ai fini antincendio a cura della Alla data odierna risulta individuata anche la Ditta esecutrice, ma ancora non risulta sottoscritto il contratto per un importo oltre oneri di € 703.950,00. Si ritiene che l'amministrazione pro tempore attenda la costituzione della cassa per poter iniziare le lavorazioni e poi procedere con il deposito di SCIA antincendio. Da comunicazioni dell'amministratore il costo dell'adeguamento anti incendio per i soli interni 50, 51 e 52 ammonterebbe ad € 34.903,50 così suddiviso int. 50 € 13.215,00 int. 51 € 10.180,32 e int. 52 € 11.508,18.		
Descrizione:	Il bene 2 è parte dall'accorpamento strutturale e funzionale dei box auto int. 50 e int. 51. Il box auto generato dal citato accorpamento ha unica basculante metallica motorizzata è di forma regolare e dispone di un grande soppalco in ferro e legno di altezza utile inferiore a mt 1,50, della superficie di circa mq 23,34. La superficie commerciale generata dall'accorpamento dei due box auto è di circa mq 55,07. I locali box auto sono collocati al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino. L'autorimessa contenete i box staggiti accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale. I box oggetto di pignoramento e fusi strutturalmente e funzionalmente risultano catastalmente così individuati: • box int. 50 (BENE 1) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 200, piano S2; • box int. 51 (BENE 2) = Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 201, piano S2; Le superfici commerciali dei singoli beni risultano: • box int. 50 (BENE 1) = circa mq 30,20; • box int. 51 (BENE 2) = circa mq 24,87. I confini dei singoli box risultano: • box auto int. 50 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 51 al subalterno 201, corsia di manovra e intercapedine posta a distacco di via Flavio Domiziano, salvo altri e più esatti confini; • box auto int. 51 confinante nel suo complesso con distacco verso via Cristoforo Colombo, box int. 52 al subalterno 202, corsia di manovra e box int. 50 sub. 200, salvo altri e più esatti confini. Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio". Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Vendita soggetta a IVA:	Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA. ..		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla società esecutata e nella sua disponibilità.		

Bene N° 3 - Garage

Ubicazione:	Roma (RM) - LARGO LUIGI ANTONELLI CIVICO 25, interno 52, piano S2		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 844, Part. 67, Sub. 202, Zc. 4, Categoria C6	Superficie	23,08 mq
Stato conservativo:	Stato conservativo e di manutenzione delle parti comuni e del bene staggito valutato con stima visiva in conformità all'art. 21 L. 392/1978 è il seguente: • Parti comuni: facciate, rampa di accesso, cancello, corsie di manovra, impianti - SCADENTE.; • Componenti interne box - edili (pavimenti, rivestimenti, pareti interne, basculanti) e impiantistiche (elettrico) - MEDIOCRE. ALLEGATO E - RILIEVO FOTOGRAFICO NOTA C.P.I - L'intero piano S2 è attualmente interdetto all'uso per la non conformità dell'involucro alle normative di prevenzione incendi. Da notizie assunte sembrerebbe che il garage, ad uso box e posti auto, sia stato dopo la costruzione dotato di C.P.I.. Ma che per motivi non chiari lo stesso sia stato lasciato spirare per mancanza di rinnovo. Per risolvere citata problematica è stato predisposto un progetto di messa a norma ai fini antincendio a cura della . Alla data odierna risulta individuata anche la Ditta esecutrice, ma ancora non risulta sottoscritto il contratto per un importo oltre oneri di € 703.950,00. Si ritiene che l'amministrazione pro tempore attenda la costituzione della cassa per poter iniziare le lavorazioni e poi procedere con il deposito di SCIA antincendio. Da comunicazioni dell'amministratore il costo dell'adeguamento anti incendio per i soli interni 50, 51 e 52 ammonterebbe ad € 34.903,50 così suddiviso int. 50 € 13.215,00 int. 51 € 10.180,32 e int. 52 € 11.508,18.		
Descrizione:	Il locale box auto int. 52 è collocato al piano S2 di un edificio sviluppante dieci piani fuori terra sito in Roma Largo Luigi Antonelli 25 nel territorio del Municipio VIII, quartiere XX Ardeatino. Il box oggetto di pignoramento di forma regolare risulta catastalmente così individuato: box interno 52 (BENE 3) Catasto Fabbricati del Comune di Roma foglio 844 part. 67 sub. 202, piano S2. La superficie commerciale dell'interno 52 è di circa mq 23,08. L'autorimessa contenete il box staggito accoglie n. 57 box auto e n. 10 posti moto, e alla data odierna non risulta agibile per mancanza del certificato di prevenzioni incendi (certificato esistente ma lasciato spirare per mancanza di successivo rinnovo). Nel merito il Condominio ha approvato un progetto per l'esecuzione dei lavori di messa a norma, finalizzati al nuovo rilascio del certificato di prevenzione incendi, all'attualità ancora non iniziati. L'Amministratore pro tempore stima in circa 10 mesi il tempo necessario per i lavori di adeguamento e messa a norma dalla data di inizio lavori. Tale adempimento è collegato al reperimento delle somme necessarie per acconto contrattuale da corrispondere all'impresa esecutrice già individuata dall'assemblea condominiale. Si segnala che l'atto d'obbligo unilaterale redatto dal Notaio Anna Maria Lipari del 14/09/1993 rep. 90729 (propedeutico al rilascio della concessione edilizia n.880/1993 con cui sono stati realizzati i box in oggetto) riporta testualmente "...il quale si obbliga a mantenere permanentemente ed irrevocabilmente la destinazione d'uso dei locali al piano secondo interrato a Box auto con diritto di prelazione da parte dei proprietari residenti nel soprastante edificio". Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA.		
Vendita soggetta a IVA:	Per la qualificazione del soggetto esecutato, la futura cessione dell'immobile potrebbe essere assoggettata ad IVA. .		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è occupato dalla società esecutata e nella sua disponibilità.		