

TRIBUNALE DI ROMA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fallica Salvatore, nell'Esecuzione Immobiliare 405/2025 del R.G.E.
promossa da

contro

LOTTO 1



SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto 1	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Stato di occupazione	5
Provenienze Ventennali	6
Formalità pregiudizievoli	9
Normativa urbanistica	10
Regolarità edilizia	10
Presumibili oneri di regolarizzazione	12
Vincoli od oneri condominiali	12
Stima / Formazione lotti	15
Riepilogo bando d'asta	17
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 405/2025 del R.G.E.	18
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	19
Allegati	20

INCARICO

All'udienza del 17/10/2025, il sottoscritto Arch. Fallica Salvatore, con studio in Via Giano Parrasio, 6 - 00152 - Roma (RM), email salvatorefallica.roma@gmail.com, PEC s.fallica@pec.archrm.it, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 19/10/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Mayer 30, piano S1
- (Coord. Geografiche: 41°48'08.3"N 12°25'53.0"E)

DESCRIZIONE

DESCRIZIONE NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Beni immobili in piena proprietà dei Signori***

per la quota di 1/2 ciascuno, Comune di Roma alla Via

Giovanni Mayer e segnatamente:

- "C6/ stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (N.C.E.U. - Comune di Roma al F. 867, part. 626, sub. 22"
- "C6/ stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (N.C.E.U. - Comune di Roma al F. 867, part. 626, sub. 23"

OGGETTO DELLA VENDITA

Piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma nell'ambito del Comprensorio "Torrino - Mezzocammino", Comparto Z20, con accesso carrabile da Via Giovanni Mayer n. 30 e accesso pedonale da Via Giovanni Mayer n. 20, e precisamente:

- box auto sito al piano interrato, distinto con il numero 13 (tredici), della superficie utile di mq 27 circa, della consistenza catastale di mq. 28 e della superficie catastale totale di mq 30, a confine con boxes identificati in Catasto con i subalterni 21 e 23 del foglio 867 particella 626, area di manovra, intercapedine, salvo altri;
 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, particella 626, subalterno 22, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 14, consistenza 28 mq., Via Giovanni Mayer n. snc, piano: S1, rendita catastale Euro 153,28

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE IN CUI È UBICATA LA PORZIONE IN VENDITA

Il box è compreso in un più ampio complesso immobiliare condominiale e supercondominiale, situato nel territorio del Comune di Roma, Zona XXXI - Mezzocammino - Municipi: IX - c.a.p. 00127.

Il complesso immobiliare risulta costituito, dalle notizie in possesso dello scrivente, da quattro edifici residenziali convenzionalmente denominati con le lettere "I", "L", "M" ed "N", catastalmente distinti con le lettere "A", "B", "C" e "D", tutti sviluppantesi sui piani da terra al quarto fuori terra ed un piano interrato, e composti da 16 unità abitative ciascuno e quindi complessivamente da 64 unità abitative, 68 box al piano interrato, 73 posti auto scoperti al piano terra.

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Mayer 30, piano S1

TITOLARITÀ

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

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

- *** (Proprietà 1/2)
- *** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

Boxes identificati in Catasto con i subalterni 21 e 23 del foglio 867 particella 626, area di manovra, intercapedine, salvo altri

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Convenzionale (regolamento condominiale)	Coefficiente	Superficie Catastale	Altezza	Piano
Box n. 13 - subalterno 22	27 mq	28,00 mq	1,00	30,00 mq	2,55 m	S1

Dimensioni del box n. 13 - subalterno 22

- larghezza massima m. 4,47 circa - minima m 4,30 circa
- lunghezza m 6,20 circa

- altezza m 2,55 circa
- superficie utile di circa mq 27 circa

Il bene non è comodamente divisibile in natura.

SUPERFICIE COMMERCIALE - Ai fini della determinazione del valore di stima nell'ambito della presente attività peritale, si considera coincidente alla superficie catastale totale = mq 30

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 23/10/2008 al 04/11/2009	***	Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 626, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 28 mq Rendita € 153,28 Piano S1
Dal 04/11/2009 al 12/05/2026		Catasto Fabbricati Fg. 867, Part. 626, Sub. 22, Zc. 6 Categoria C6 Cl.14, Cons. 28 mq Superficie catastale 30 mq Rendita € 153,28 Piano S1

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	867	626	22	6	C6	14	28 mq	30 mq	153,28 €	S1	

Corrispondenza catastale

- Sussiste corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene, la titolarità effettiva dello stesso e quanto presente nell'atto di pignoramento.
- NON sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, in quanto non è rappresentata graficamente una finestra di luce presente in loco, opposta alla serranda di ingresso e verso l'intercapedine del piano interrato del fabbricato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/10/2002	***	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio LUIGI LA GIOIA di ROMA	14/10/2002	108671	71891
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			16/10/2002	108671	71891
		Registrazione			
Dal 28/03/2006	***	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Luigi La Gioia di Roma	28/03/2006	72282	16263
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Dal 22/12/2006	***	Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	08/04/2006		24986
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Roma 5	07/04/2006	4822	1/T
		Ridistribuzione dei terreni e dei diritti edificatori			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Manzi Antonio di Rom	22/12/2006	78873	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	22/01/2007		4677 e 4678
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 04/11/2009 ***

Compravendita			
Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
Paola Macrì di Roma	04/11/2009	34688	9376
Trascrizione			
Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 1	06/11/2009	147004	80771
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 invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Dall'atto di compravendita del Notaio Paola Macrì di Roma del 04/11/2009, Repertorio n. 34688, Raccolta n. 9376, si estrae quanto segue:

Detta area fa parte del "Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino", con sede in Roma, costituito per il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché per gli obblighi nascenti dalla convenzione con il Comune di Roma, di cui meglio in appresso, giusto atto a rogito Avv. Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La Gioia, in data 3 agosto 1995, rep. n. 24861/6033, registrato a Roma - Atti Pubblici - il 4 agosto 1995 al n. 41495, Serie 1B e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 12 settembre 1995 al n. 33685 di formalità, integrato con successivi atti di adesione autenticati dall'Avv. Antonio Califano, coadiutore del Notaio La Gioia, fra i proprietari delle aree e dei diritti edificatori facenti parte del comprensorio Torrino-Mezzocammino, sito in Comune di Roma, tra la Via Cristoforo Colombo e la Via di Mezzocammino, la Via Ostiense ed il Grande Raccordo Anulare;

In data 18 settembre 2002 in attuazione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 265 del 2 ottobre 1997 e n. 44 del 27 gennaio 2001, con atto a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma in pari data rep. n. 50882/11567, registrato a Roma, Ufficio delle Entrate di Roma 5, il 20 settembre 2002 al n. 10879 Serie 1, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13 dicembre 2002 ai nn. 85727 e 85728 di formalità (nonchè successivi atti di adesione alla convenzione stessa a rogito stesso Notaio in data 19 novembre 2002, rep. n. 51231/11763, registrato a Roma, Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 9 dicembre 2002 al n. 14999 Serie 1 e trascritto a Roma 1 in data 7 febbraio 2003 ai nn. 7373 e 7374 di formalità ed in data 22 settembre 2003, rep. n. 52647/12543, registrato a Roma, Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 2 ottobre 2003 al n. 011104/1 e trascritto a Roma 1 in data 24 giugno 2004 al n. 44157 di formalità) è stata stipulata apposita convenzione urbanistica avente ad oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree facenti parte del Comprensorio "Torrino-Mezzocammino", convenzione

successivamente integrata con atto a rogito Notaio Antonio Manzi di Roma in data 26 ottobre 2006, rep. n. 78378/31872, registrato a Roma il 15 novembre 2006;

in data 6 giugno 2006 con atto a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. n. 72679/16496, registrato a Roma 5 in data 8 giugno 2006 al n. 4531 Serie 1, e trascritto a Roma 1 in data 9 giugno 2006 al n. 43355 di formalità, è stato stipulato atto d'obbligo a favore del Comune di Roma;

su parte di detta area, e precisamente su foglio 867, particella 624, ex 574, la Società venditrice ha realizzato quanto meglio in appresso descritto in forza dei seguenti permessi di costruire:

- permesso del 19 luglio 2006, n. 776, protocollo n. 52017 (richiesto in data 25 marzo 2004 con prot. n. 18242);
- permesso del 9 aprile 2008, n. 314, protocollo n. 23879 (richiesto in data 2 agosto 2007 con prot. n. 49174);
- denuncia di variazione in corso d'opera al progetto n. 18242/04 e 49174/07, presentata al Comune di Roma - Dipartimento IX in data 16 ottobre 2008 prot.n. QI/2008/68327 ai sensi degli artt. 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/2001;
- comunicazione di fine lavori in data 16 ottobre 2008 presentata al Comune di Roma - IX Dipartimento - il 16 ottobre 2008 al n. QI/2008/68334 di protocollo;

il complesso immobiliare realizzato sulla predetta particella 624 del foglio 867 è costituito, attualmente da numero quattro edifici residenziali convenzionalmente denominati con le lettere "I", "L", "M" ed "N", catastalmente distinti con le lettere "A", "B", "C" e "D", tutti sviluppantesi sui piani da terra al quarto fuori terra ed un piano interrato, e composti da numero 16 (sedici) unità abitative ciascuno e quindi complessivamente da n. 64 (sessantaquattro) unità abitative; numero 68 (sessantotto) box al piano interrato; numero 73 (settantatré) posti auto scoperti al piano terra;

La Parte acquirente conferisce altresì mandato irrevocabile alla Società venditrice, in persona del legale rappresentante pro-tempore, affinché in suo nome vece e conto possa, anche in unione al Legale Rappresentante del Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino:

- procedere alla stipulazione e sottoscrizione delle convenzioni e delle costituzioni di servitù con gli Enti erogatori dei servizi ed utenze, quali esemplificativamente e non tassativamente qui elencati (ACEA - ENEL - ITALGAS - TELECOM ed altri) per la fornitura dei servizi di energia elettrica, acqua, gas, telefono, teleriscaldamento ed operare e disporre di conseguenza tutto quanto occorra per il raggiungimento dello scopo di dotare il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto del presente atto fanno parte di tutti i servizi e le forniture indicate;
- procedere alla costituzione, a titolo gratuito, a favore del Comune di Roma di apposita servitù di passaggio lungo tutto il percorso della pista ciclabile, con tutte le necessarie facoltà, ivi comprese quelle di identificare catastalmente le aree oggetto di servitù, ove l'area su cui sorge il fabbricato di cui le porzioni immobiliari oggetto del presente atto fanno parte, sia interessata da tale attraversamento;
- assumere i necessari atti integrativi e/o di rettifica e/o di adesione dell'atto d'obbligo nei confronti del Comune di Roma e/o della Convenzione Urbanistica e/o della Ridistribuzione fondiaria (atti tutti menzionati nelle allegate premesse) in esecuzione delle eventuali richieste e prescrizioni comunali.

La Parte acquirente, si impegna nel caso di rivendita a terzi dell'immobile acquistato col presente atto, all'inserimento nel rogito notarile di identico mandato irrevocabile alla Società Venditrice, in unione al

Legale Rappresentante del Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino, così come regolamentato e meglio sopradescritto.

La Parte Acquirente espressamente conferisce mandato irrevocabile alla Società Venditrice, in persona del legale rappresentante pro tempore, affinché in suo nome, conto ed interesse, depositi eventuali altri regolamenti necessari per disciplinare l'intero Comparto Z20 e comunque qualsiasi regolamento di Comparto e/o di Sub-Comparto che si rendesse necessario.

Ai sensi dell'art. 9 dello Statuto del Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino la Parte acquirente rilascia mandato irrevocabile alla Società Venditrice, in persona del legale rappresentante pro tempore, e/o agli amministratori pro tempore del Condominio, a rappresentarla nelle assemblee consortili.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO
Iscritto a Roma il 15/07/2006
Reg. gen. 93711 - Reg. part. 25230
Quota: Grava su Roma Sezione SEZIONE C Foglio 867 Particella 574
Importo: € 27.000.000,00
A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 13.500.000,00
Rogante: Notaio LA GIOIA LUIGI
Data: 13/07/2006
N° repertorio: 73270
N° raccolta: 16698
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 08/06/2021
Reg. gen. 74569 - Reg. part. 13703
Quota: Grava su Roma Foglio 867 Particella 626 Sub. 13 Particella 626 Sub. 22 Particella 626 Sub. 23
Importo: € 100.000,00
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.435,32
Spese: € 634,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 01/03/2020
N° repertorio: 4363

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 28/04/2025
Reg. gen. 52650 - Reg. part. 38740
Quota: Grava su Roma Foglio 867 Particella 626 Sub. 22 Particella 626 Sub. 23
Formalità a carico della procedura

Annotazioni a iscrizioni

Frazionamento in quota

Iscritto a Roma il 08/10/2009

Reg. gen. 132118 - Reg. part. 21757

Quota: Foglio 867 Particella 626 Subalterno 72 quota n. 1 di euro 250.000,00 montante di euro 500.000,00 Foglio 867 Particella 626 Subalterno 22

A favore di BANCA POPOLARE DI MILANO SOCIETA' COOPERATIVA A R.L.

Contro***

Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il Piano Regolatore Generale vigente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 18 del 12/02/2008 e successiva Delibera del Commissario Straordinario n. 48 del 07/06/2016 di presa d'atto del disegno definitivo, ricade nella parte di città identificata come segue:

Sistemi e Regole 1:10000 - Sistema insediativo - Città' della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita - Norme Tecniche di Attuazione: Art. 62 - Strumento di Attuazione: Piano di lottizzazione Torrino Mezzocammino - Municipio: IX - Comparto edificatorio misto Z20

Secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici sovraordinati, risulta soggetto al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) approvato con Deliberazione di Consiglio regionale n. 5 del 21 aprile 2021, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lazio n. 56 del 10/06/2021, supplemento n. 2, come segue:

Paesaggio degli Insediamenti in Evoluzione

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985, per la presenza di una finestra di luce in loco, opposta alla serranda di ingresso e verso l'intercapedine del piano interrato del fabbricato, non rappresentata graficamente nella planimetria catastale.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il fabbricato di cui è parte quanto in oggetto è stato realizzato in virtù dei seguenti permessi di costruire rilasciati dal Comune di Roma:

- permesso del 19 luglio 2006, n. 776, protocollo n. 52017 (richiesto in data 25 marzo 2004 con prot. n. 18242);
- permesso del 9 aprile 2008, n. 314, protocollo n. 23879 (richiesto in data 2 agosto 2007 con prot. n. 49174);
- denuncia di variazione in corso d'opera al progetto n. 18242/04 e 49174/07, presentata al Comune di Roma - Dipartimento IX in data 16 ottobre 2008 prot.n. QI/2008/68327 ai sensi degli artt. 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/2001;
- i lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati in data 7 agosto 2006 ed ultimati in data 16 ottobre 2008;
- è stata presentata comunicazione di fine lavori in data 16 ottobre 2008 al Comune di Roma - IX Dipartimento - registrata in pari data al n. QI/2008/68334 di protocollo;

- in data 14 novembre 2008 è stata giurata, da parte del Progettista, la perizia di conformità dell'edificato rispetto al progetto al fine della presentazione presso il Comune di Roma della richiesta di agibilità.

Non è stato reperito il certificato di agibilità. Dall'atto di provenienza agli attuali debitori eseguiti risulta che la Società Venditrice ha provveduto alla presentazione presso il Comune di Roma, Dipartimento IX, Politiche di Attuazione degli Strumenti Urbanistici, ai sensi del D.P.R. 380/01, della domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 29 gennaio 2009 protocollo n. QI/2009/5552.

Si riportano di seguito alcune parti significative di convenzioni ed atti d'obbligo stipulati dal costruttore ai fini dell'ottenimento dei titoli edilizi.

In data 18 settembre 2002 in attuazione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 265 del 2 ottobre 1997 e n. 44 del 27 gennaio 2001, con atto a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma in pari data rep. n. 50882/11567, registrato a Roma, Ufficio delle Entrate di Roma 5, il 20 settembre 2002 al n. 10879 Serie 1, e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 13 dicembre 2002 ai nn. 85727 e 85728 di formalità (nonchè successivi atti di adesione alla convenzione stessa a rogito stesso Notaio in data 19 novembre 2002, rep. n. 51231/11763, registrato a Roma, Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 9 dicembre 2002 al n. 14999 Serie 1 e trascritto a Roma 1 in data 7 febbraio 2003 ai nn. 7373 e 7374 di formalità ed in data 22 settembre 2003, rep. n. 52647/12543, registrato a Roma, Ufficio delle Entrate di Roma 5 in data 2 ottobre 2003 al n. 011104/1 e trascritto a Roma 1 in data 24 giugno 2004 al n. 44157 di formalità) è stata stipulata apposita convenzione urbanistica avente ad oggetto l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree facenti parte del Comprensorio "Torrino-Mezzocammino", convenzione successivamente integrata con atto a rogito Notaio Antonio Manzi di Roma in data 26 ottobre 2006, rep. n. 78378/31872, registrato a Roma il 15 novembre 2006.

In data 6 giugno 2006 con atto a rogito Notaio Luigi La Gioia di Roma, rep. n. 72679/16496, registrato a Roma 5 in data 8 giugno 2006 al n. 4531 Serie 1, e trascritto a Roma 1 in data 9 giugno 2006 al n. 43355 di formalità, è stato stipulato atto d'obbligo a favore del Comune di Roma.

Su parte di detta area, e precisamente su foglio 867, particella 624, ex 574, la Società venditrice ha realizzato quanto meglio in appresso descritto in forza dei seguenti permessi di costruire:

- permesso del 19 luglio 2006, n. 776, protocollo n. 52017 (richiesto in data 25 marzo 2004 con prot. n. 18242);
- permesso del 9 aprile 2008, n. 314, protocollo n. 23879 (richiesto in data 2 agosto 2007 con prot. n. 49174);
- denuncia di variazione in corso d'opera al progetto n. 18242/04 e 49174/07, presentata al Comune di Roma - Dipartimento IX in data 16 ottobre 2008 prot.n. QI/2008/68327 ai sensi degli artt. 22, 23 e 37 del D.P.R. 380/2001;
- comunicazione di fine lavori in data 16 ottobre 2008 presentata al Comune di Roma - IX Dipartimento - il 16 ottobre 2008 al n. QI/2008/68334 di protocollo;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE - Il box è escluso dall'applicazione della normativa sulla prestazione energetica, sull'efficienza energetica e sul rendimento energetico nell'edilizia, ai sensi del Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, art. 3, comma 3, lettera e).
- Risulta esistente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alle date del 3 e 10/11/2008.
- Non risulta presente l'impianto termico.
- Non risulta presente l'impianto idrico.

Ad ogni buon fine si precisa, come risulta dall'atto di provenienza agli attuali debitori esecutati:

- che in data 5 maggio 2008 è stato redatto dall'Ing. Roberto Brescia, ai sensi del D.Lgs. 192 del 19 agosto 2005 modificato dal D.Lgs. 311 del 29 dicembre 2006, l'attestato di qualificazione energetica relativo all'edificio "A" (convenzionalmente "I") e all'edificio "B" (convenzionalmente "L"), formanti parte integrante e sostanziale dell'atto, allegati sotto le lettere "B" e "C";
- che la Società Venditrice ha dichiarato che in data 3 e 10 novembre 2008 sono state sottoscritte, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 46 del 5 marzo 1990, dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte n. 73/08, secondo quanto previsto dall'art. 7 della legge n. 46/90 garantendo, ai sensi del Decreto 22 gennaio 2008 n. 37 ed in riferimento all'art. 13 del Decreto stesso, la conformità degli impianti alla vigente normativa in materia di sicurezza.

PRESUMIBILI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono stati reperiti titoli edilizi a sostegno della finestra di luce, opposta alla serranda di ingresso e verso l'intercapedine del piano interrato del fabbricato, non rappresentata graficamente nella planimetria catastale.

Al fine di valutare i presumibili oneri di regolarizzazione, si ritiene opportuno applicare una decurtazione forfettaria del 10% al valore commerciale del box oggetto della presente esecuzione immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali, supercondominiali e consortili.

L'area in cui è edificato il fabbricato che comprende la porzione immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare, fa obbligatoriamente parte del "Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino", con sede in Roma, costituito per il servizio di manutenzione ordinaria e straordinaria di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché per gli obblighi nascenti dalla convenzione con il Comune di Roma, giusto atto a rogito Avv. Antonio Califano, coadiutore del Notaio Luigi La Gioia, in data 3 agosto 1995, rep. n. 24861/6033, registrato a Roma - Atti Pubblici - il 4 agosto 1995 al n. 41495, Serie 1B e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Roma 1 in data 12 settembre 1995 al n. 33685 di formalità, integrato con successivi atti di adesione autenticati dall'Avv. Antonio Califano, coadiutore del Notaio La Gioia, fra i proprietari delle aree e dei diritti edificatori facenti parte del comprensorio Torrino-Mezzocammino, sito in Comune di Roma, tra la Via Cristoforo Colombo e la Via di Mezzocammino, la Via Ostiense ed il Grande Raccordo Anulare.

Risulta vigente il regolamento di supercondominio (relativo a tutti e quattro i fabbricati) depositato con verbale a rogito dello stesso Notaio Paola Macrì di Roma in data 13 novembre 2008, rep. n. 33703/8888, registrato a Roma 6 in data 14 novembre 2008 al n. 4008, Serie 1T, e trascritto a Roma 1 in data 16 gennaio 2009 al n. 2650 di formalità.

Risulta vigente il regolamento di condominio depositato con atto a rogito del Notaio Paola Macrì di Roma in data 13 novembre 2008, rep. n. 33701/8886, registrato a Roma 6 in data 14 novembre 2008 al n. 4006, Serie 1T, e trascritto a Roma 1 in data 15 dicembre 2008 al n. 102127 di formalità

Il sottoscritto esperto stimatore ha acquisito la seguente documentazione:

a) dal Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino:

- Regolamento del collegio dei tecnici del Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino (CUTM) e linee guida per la redazione dei regolamenti di condominio

– Millesimi di proprietà:

- Unità immobiliare: Z20 B1 - Condominio Z20 A-B - Box Int. 13 - Sc. S1 - Ed. – millesimi 3,025

b) dal Supercondominio

- Elaborato grafico Supercondominio "Z20 A-B-C-D", con evidenza del perimetro e delle parti comuni del supercondominio
- Regolamento del supercondominio Z20 A-B-C-D, dal quale risulta:

– Tabella A - Tabella generale

- Subalterno 22 - Piano S1 - Scala B - Interno 13 - Superficie convenzionale mq 28,00 - Superficie virtuale 10,22 - Tabella A millesimi 1,470

– Tabella B - Ripartizione spese impianto elettrico

- Subalterno 22 - Piano S1 - Scala B - Superficie virtuale 10,22 - Tabella B millesimi 1,409

– TABELLA C - RIPARTIZIONE SPESE IMPIANTO IDRICO

- Subalterno 22 - Piano S1 - Scala B - Superficie virtuale 10,22 - Tabella C millesimi 1,325

- Estratto conto Supercondominio

– Unità imm. 1/BX13

Esercizio CONDOMINIALE 2025

Ad oggi risultano scadute rate pari a 9,00 Euro

Esercizio CONDOMINIALE 2026

Ad oggi risultano scadute rate pari a 0,00 Euro

Esercizio SPESE LEGALI PROC. 50977-50978-9028/2021

Ad oggi risultano scadute rate pari a 12,00 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 68,04 Versato: 47,04 A Saldo: -21,00 (di cui 21,00 scaduto)

c) dal Condominio

- Regolamento del condominio "Z20 A-B", dal quale risulta:

– Tabella A - Tabella generale - Scale A-B

- Subalterno 22 - Piano S1 - Scala B - Interno 13 - Superficie convenzionale mq 28,00 - Superficie virtuale 10,22 - Tabella A millesimi 3,025

– Tabella A/2 - Tabella generale - Scale B

- Subalterno 22 - Piano S1 - Scala B - Interno 13 - Superficie convenzionale mq 28,00 - Superficie virtuale 10,22 - Tabella A millesimi 6,007

- Tabella B - Ripartizione spese scale A-B
 - Piano S1 - Scala B - Interno 13 - Superficie virtuale 10,22 - Millesimi di proprietà 1,513 - Millesimi di altezza 2,234 - Tabella B millesimi 3,747
- Tabella B/2 - Ripartizione spese scala B
 - Piano S1 - Scala B - Interno 13 - Superficie virtuale 10,22 - Millesimi di proprietà 3,004 - Millesimi di altezza 4,523 - Tabella B/2 millesimi 7,527
- Tabella C - Ripartizione spese ascensore A-B
 - Piano S1 - Scala B - Interno 13 - Superficie virtuale 10,22 - Millesimi di proprietà 1,513 - Millesimi di altezza 2,234 - Tabella C millesimi 3,747
- Tabella B/2 - Ripartizione spese scala B
 - Piano S1 - Scala B - Interno 13 - Superficie virtuale 10,22 - Millesimi di proprietà 3,004 - Millesimi di altezza 4,523 - Tabella C/2 millesimi 7,527
- Estratto conto 08/01/2026
 - Box 13 residuo saldo condominiale 2025 - € 731,22
- Verbale passaggio consegne fra amministratori in data 20/10/2022
- Verbale assemblea condominiale 01/04/2025

Nell'autorimessa è presente il Certificato di Prevenzione Incendi datato il 30/11/2009, Fasc. n. 1128 (3689/EUR), Prot. n. 082253 - 00576 - 25/01/2010, valido fino a 24/10/2015.

Il Certificato di Prevenzione Incendi contiene, tra gli altri, i seguenti dati:

- Autorimessa (Art. 92 D.M. 16/02/1982) sita nel Comune di ROMA, Via G. Meyer n. 30, Pal. A/B
- Sostanze che presentano pericolo d'incendio o scoppio: n. 34 autovetture in n. 34 box
- Automezzi: n. 34
- Limitazioni e condizioni di esercizio:
 - Nel locale autorimessa non potranno parcheggi più di n. 34 autoveicoli in 34 box
 - Come previsto dal Ministero dell'Interno con nota prot. PI9134/08 del 22/9/2008 è possibile parcheggiare quattro motocicli o ciclomotori per ogni autovettura in n. 34, nel rispetto della capienza massima sopra riportata
- ART. 5 D.P.R. 12/01/98 (obblighi connessi con l'esercizio dell'attività)
- 1. Mezzi di estinzione incendi: Mezzi portatili: N° 6 estintori a polvere di tipo 34A - 233BC
- 2. Il presente certificato dovrà essere rinnovato alla suindicata scadenza del 24/10/2015

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto così costituito:

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Mayer 30, piano S1

Piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma nell'ambito del Comprensorio "Torrino - Mezzocammino", Comparto Z20, con accesso carrabile da Via Giovanni Mayer n. 30 e accesso pedonale da Via Giovanni Mayer n. 20, e precisamente:

- box auto sito al piano interrato, distinto con il numero 13 (tredici), della superficie utile di mq 27 circa, della consistenza catastale di mq. 28 e della superficie catastale totale di mq 30, a confine con boxes identificati in Catasto con i subalterni 21 e 23 del foglio 867 particella 626, area di manovra, intercapedine, salvo altri;
- Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, particella 626, subalterno 22, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 14, consistenza 28 mq., Via Giovanni Mayer n. snc, piano: S1, rendita catastale Euro 153,28

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

Il lotto è stato valutato attraverso:

- La Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - Anno 2025 - Semestre 2 - Provincia: ROMA - Comune: ROMA - Fascia: Suburbana Zona: MEZZOCAMMINO (VIA DI MEZZOCAMMINO) - Codice zona: E184 - Destinazione: Residenziale Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione prevalente: Residenziale - Box non disponibili

Si fa riferimento alle quotazioni immobiliari delle zone limitrofe:

- Fascia: Periferica - Zona: TORRINO SUD (VIA DEL FIUME GIALLO) - Codice zona: D79 - Box - Valore Minimo €/mq 1200 - Valore Massimo €/mq 1750 - Valore Medio €/mq 1475
- Fascia: Periferica - Zona: MOSTACCIANO (VIALE BEATA VERGINE DEL CARMELO) - Codice zona: D82 - Box - Valore Minimo €/mq 950 - Valore Massimo €/mq 1400 - Valore Medio €/mq 1175
- Valore medio delle zone limitrofe = $\text{€/mq} (1475 + 1175) / 2 = \text{€/mq} 1.325,00$
- Il Listino Ufficiale quotazioni Immobiliari - Borsa Immobiliare di Roma - Il numero 2025 - Z31 Mezzocammino (Municipi: IX / X - ex Municipi XII / XIII)
 - Boxes e posti auto - Valore unico €/mq 1.100,00
- Il sito internet Borsinoimmobiliare.it - Quotazioni & Rendimenti - Aprile 2025 - Zona Eur Mezzocammino Via Di Mezzocammino - Posizione Zona periferia - Tipologia Prevalente Abitazioni civili
 - Box auto & Autorimesse - Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi - Valore minimo Euro 1.056 Valore medio Euro 1.313 - Valore massimo Euro 1.571
- L'Osservatorio immobiliare Nomisma - 1° semestre 2025 - Comune selezionato: Roma - Zona selezionata: Periferia - Microzona selezionata: Mezzocammino-Vitinia (Viale Luigi Guglielmi - Viale Gianluigi Bonelli - Via Sarsina) - Tipologia selezionata: Posti auto
 - Valore Minimo €/mq 1.138,04 - Valore Medio €/mq 1.500,13 - Valore Massimo €/mq 1.862,22

Il sottoscritto Esperto stimatore ritiene opportuno attestarsi sui valori medi sopra individuati.

La media dei valori medi ottenuti dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare - dal Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Roma e dal Borsino Immobiliare, è calcolata come segue:

- Valore commerciale unitario = €/mq $(1.325,00 + 1.100,00 + 1.313,00 + 1.500,13) / 4 = €/mq 1.309,53$

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Garage Roma (RM) - Via Giovanni Mayer 30, piano S1	30,00 mq	1.309,53 €/mq	€ 39.285,90	100,00%	€ 39.285,90

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	10,00	%
Rischio assunto per mancata garanzia	10,00	%

Valore finale di stima: € 31.428,72

In cifra tonda: € 31.500,00

A corpo e non a misura

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

Roma, li 03/05/2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fallica Salvatore

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Garage ubicato a Roma (RM) - Via Giovanni Mayer 30, piano S1

Piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma nell'ambito del Comprensorio "Torrino - Mezzocammino", Comparto Z20, con accesso carrabile da Via Giovanni Mayer n. 30 e accesso pedonale da Via Giovanni Mayer n. 20, e precisamente:

- box auto sito al piano interrato, distinto con il numero 13 (tredici), della superficie utile di mq 27 circa, della consistenza catastale di mq. 28 e della superficie catastale totale di mq 30, a confine con boxes identificati in Catasto con i subalterni 21 e 23 del foglio 867 particella 626, area di manovra, intercapedine, salvo altri;
 - Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, particella 626, subalterno 22, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 14, consistenza 28 mq., Via Giovanni Mayer n. snc, piano: S1, rendita catastale Euro 153,28

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

Prezzo base d'asta: € 31.500,00



LOTTO 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 31.500,00

Bene N° 1 - Garage			
Ubicazione:	Roma (RM) - Via Giovanni Mayer 30, piano S1		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, Part. 626, Sub. 22, Zc. 6, Categoria C6	Superficie	30,00 mq
Descrizione:	Piena proprietà della seguente porzione immobiliare facente parte del complesso immobiliare sito in Comune di Roma nell'ambito del Comprensorio "Torrino - Mezzocammino", Comparto Z20, con accesso carrabile da Via Giovanni Mayer n. 30 e accesso pedonale da Via Giovanni Mayer n. 20, e precisamente: - box auto sito al piano interrato, distinto con il numero 13 (tredici), della superficie utile di mq 27 circa, della consistenza catastale di mq. 28 e della superficie catastale totale di mq 30, a confine con boxes identificati in Catasto con i subalterni 21 e 23 del foglio 867 particella 626, area di manovra, intercapedine, salvo altri; ▪ Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 867, particella 626, subalterno 22, zona censuaria 6, categoria C/6, classe 14, consistenza 28 mq., Via Giovanni Mayer n. snc, piano: S1, rendita catastale Euro 153,28		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Iscrizioni

- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 08/06/2021
Reg. gen. 74569 - Reg. part. 13703
Quota: Grava su Roma Foglio 867 Particella 626 Sub. 13 Particella 626 Sub. 22 Particella 626 Sub. 23
Importo: € 100.000,00
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.435,32
Spese: € 634,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 01/03/2020
N° repertorio: 4363
- **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Iscritto a Roma il 08/06/2021
Reg. gen. 74569 - Reg. part. 13703
Quota: Grava su Roma Foglio 867 Particella 626 Sub. 13 Particella 626 Sub. 22 Particella 626 Sub. 23
Importo: € 100.000,00
A favore di SIENA NPL 2018 S.R.L.
Contro ***
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 288.435,32
Spese: € 634,00
Interessi: € 3.000,00
Rogante: TRIBUNALE DI ROMA
Data: 01/03/2020
N° repertorio: 4363

Trascrizioni

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**
Trascritto a Roma il 28/04/2025
Reg. gen. 52650 - Reg. part. 38740
Quota: Grava su Roma Foglio 867 Particella 626 Sub. 22 Particella 626 Sub. 23
Formalità a carico della procedura

ALLEGATI

Mappa catastale Sezione C Foglio 867 Particella 626

Elaborati planimetrici

- Elaborato planimetrico RM1345388_23-10-2008
- Elaborato planimetrico RM0148040_28-04-2020
- Planimetria catastale Foglio 867 Particella 626 Subalterno 22

Visure catastali

- Visura storica catasto terreni Sezione C Foglio 867 Particella 626
- Visura storica catasto fabbricati Foglio 867 Particella 626 Subalterno 22

Provenienza - Atto di compravendita del Notaio Paola Macrì rep. 34688-2009

Titoli edilizi

- Permesso di costruire 2006_776
- Permesso di costruire 2008_314

Documentazione condominiale

- Estratto conto 08-01-2026
- Regolamento condominio Z20 A-B
- Verbale assemblea condominiale 01-04-2025

Documentazione del supercondominio

- Elaborato grafico Parti comuni e Supercondominio Z20 A-B-C-D
- Estratto conto 20/01/2026
- Regolamento supercondominio edifici A-B-C-D
- Verbale passaggio consegne amministratori

Documentazione del Consorzio Unitario Torrino Mezzocammino

- PEC consorzio 07-01-2026
- Regolamento Collegio Tecnici

Ispezioni ipotecarie

Verbale di accesso

Rilievo fotografico